

## UCHWAŁA NR XI/105/2025

### RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH

z dnia 27 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz uchwały Nr XLIX/566/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego, uchwała się, co następuje

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego, zwany dalej planem, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały, zwany w dalszej części uchwały rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Słubicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż, budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;

- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy danej linii, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu; w obrębie korytarza obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) niebiesko-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć obiekty i rozwiązania, które wykorzystują przyrodę w celu uzyskania korzyści ekologicznych, gospodarczych i społecznych (tzw. usługi ekosystemów), np. stawy retencyjne, niecki, zbiorniki, rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, tereny zielone i mokradłowe, dachy lub fasady wykorzystane jako powierzchnie biologicznie czynne, itp.;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty albo zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 30% długości frontowej, zewnętrznej ściany nowego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, dla którego określono przeznaczenie, a który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska, jak hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji, w tym na terenach otaczających takie usługi, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) z zastrzeżeniem lit. b, czynności podejmowane w zakresie:
- oświaty, nauki, opieki nad dziećmi: publicznych i niepublicznych,
  - handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów,
  - gastronomii,
  - zakwaterowania,
  - finansów, ubezpieczeń,
  - obsługi rynku nieruchomości,
  - działalności profesjonalnych, naukowych i technicznych,
  - administrowania i działalności wspierającej, biurowych, administracyjnych,

- opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
- kultury, rozrywki, sportu i rekreacji,
- informacji i komunikacji,
- naprawy i konserwacji,
- działalności członkowskich,
- prania i czyszczenia,
- fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
- działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej,
- opieki nad zwierzętami domowymi za wyjątkiem schronisk dla zwierząt,

b) zakazuje się sytuowania:

- tartaków, stolarni, lakierni,
- za wyjątkiem terenu 6MN-U, na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich, z wyłączeniem tymczasowego składowania na czas realizacji budowy,
- obiektów spedycyjnych,
- punktów zbierania, przeładunku złomu,
- przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, w tym z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), za wyjątkiem zbierania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytwarzania,
- składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz instalacji do spalania biomasy,
- punktów sprzedaży używanych części karoserii i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- obiektów handlu hurtowego,
- myjni samochodowych,
- stacji paliw,
- miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych za wyjątkiem nie więcej niż 3 miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych na terenie;

9) zabudowie grupowej – należy przez to rozumieć sytuację, w której co najmniej dwa budynki mieszkalne jednorodzinne przylegają do siebie w inny sposób niż właściwy dla zabudowy szeregowej;

10) zieleni niskiej – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokości do 40 cm;

11) zieleni średniej – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokości powyżej 40 cm i nie wyższe jak 4 m;

12) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokości powyżej 4 m.

**§ 4.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW;
- 4) teren usług, oznaczony symbolem: U;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR;
- 7) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP;
- 8) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP;
- 9) teren garażu, oznaczony symbolem: KOG;
- 10) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem: IE;
- 11) tereny kanalizacji, oznaczone symbolami: 1IK, 2IK, 3IK, 4IK;
- 12) tereny wód, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP.

2. Ustala się na rysunku planu przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwanych dalej liniami rozgraniczającymi, które oznaczono linią ciągłą.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

a) dopuszcza się wysunięcie przed obowiązujące linie zabudowy takich części budynku jak:

- okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,9 m, przy czym elementy te w pasie drogowym realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

- balkony, wykusze, ryzality, tarasy, ganki wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, przy czym elementy te w pasie drogowym realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy:

- dociepleń istniejących budynków, przy czym docieplenia w pasie drogowym realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

- obiektów infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się zbliżenie nowych, kontenerowych stacji transformatorowych do linii rozgraniczających z drogami na odległość nie mniejszą niż 2 m,

- obiektów małej architektury oraz wiat śmietnikowych,

c) dla działek, w obrębie których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, dopuszcza się sytuowanie budynku wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, pozostałe linie zabudowy należy wówczas traktować jako nieprzekraczalne,

d) dla budynków gospodarczych lub garażowych, wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,

e) dla budynków istniejących lub ich części dopuszcza się roboty budowlane przy zachowaniu ustaleń planu, ponadto:

- w przypadku wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,

- dla budynków istniejących, ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) dopuszczenie prowadzenia inwestycji na terenach posiadających w dniu wejścia w życie planu odmienne ustalenia dotyczące linii zabudowy, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu niż ustalone w planie dla danego terenu, z możliwością przekroczenia wskaźników zagospodarowania o 10% w stosunku do istniejących w dniu wejścia w życie planu lub dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;

3) zakaz sytuowania:

a) budynków gospodarczych lub garażowych i wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,

b) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

a) na terenach oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach oznaczonych symbolami **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo–usługowych,

c) na terenach oznaczonych symbolami **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) na terenach oznaczonych symbolami **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno–wypoczynkowych;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji określonych w planie.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz:

1) kształtowania powierzchni biologicznie czynnych, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;

2) stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: czerwonego, ceglastego, brązowego, szarości, czarnego.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakaz zastosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się:

1) obszary przestrzeni publicznej:

a) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD,

b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP,

c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP;

2) zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, przy czym nakazuje się:

a) stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z tych terenów osobom ze szczególnymi potrzebami,

b) realizację elementów małej architektury, zewnętrznego oświetlenia ulic i budynków, kompozycji nawierzchni, w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach 1MN, 8MN, 11MN, 13MN, 15MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 29MN, 30MN, w wymiarze nie przekraczającym 45% powierzchni zabudowy na danej działce;
- 3) dopuszczenie zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 4) zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej;
- 5) z zachowaniem § 5 pkt 1, obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - a) na terenie 1MN w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - b) na terenie 2MN w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - c) na terenie 3MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - d) na terenie 4MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - e) na terenie 5MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - f) na terenie 6MN w odległości od 6,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - g) na terenie 7MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - h) na terenie 8MN w odległości od 6,0 m do 7,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - i) na terenie 9MN w odległości od 2,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - j) na terenie 10MN w odległości od 4,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - k) na terenie 11MN w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - l) na terenie 12MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - m) na terenie 13MN w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - n) na terenie 14MN w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - o) na terenie 15MN w odległości od 3,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - p) na terenie 16MN w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - q) na terenie 17MN w odległości od 6,0 m do 7,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - r) na terenie 18MN w odległości od 6,0 m do 7,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - s) na terenie 19MN w odległości od 4,0 m do 7,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - t) na terenie 20MN w odległości od 4,0 m do 11,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - u) na terenie 21MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,

- v) na terenie 22MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - w) na terenie 23MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - x) na terenie 24MN w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - y) na terenie 25MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - z) na terenie 26MN w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - aa) na terenie 27MN w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - bb) na terenie 28MN w odległości od 6,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - cc) na terenie 29MN w odległości od 3,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - dd) na terenie 30MN w odległości 1,0 m od linii rozgraniczających tereny;
- 6) wysokość:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 10,5 m i do II kondygnacji nadziemnych,
  - b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m i I kondygnacja nadziemna;
- 7) geometrię głównych połączeń dachu:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
    - dach dwuspadowy, wielospadowy, kąt nachylenia od 25° do 40°, pokrycie dachówka, blachodachówka, blacha,
    - z zastrzeżeniem tiretu trzeciego, dopuszczenie dachu płaskiego o kącie nachylenia nie większym niż 12° nad częściami budynku o wysokości do 5,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 35% powierzchni zabudowy budynku, pokrycie: dowolne,
    - dla rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego na terenie 30MN dopuszczenie dachu płaskiego o kącie nachylenia od 0° do 12° dla rozbudowy tego budynku o powierzchnię nie większą niż 100% powierzchni istniejącego budynku, pokrycie dachu płaskiego dowolne,
  - b) pozostałej zabudowy:
    - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
    - kąt nachylenia: od 0° do 40°,
    - pokrycie dachu: dowolne;
- 8) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna: 0,9,
  - b) minimalna: 0,01;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych

infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczenie zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 3) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej;
- 4) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - a) na terenie 1MN-U w odległości od 5,0 m do 7,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - b) na terenie 2MN-U w odległości od 3,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - c) na terenie 3MN-U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - d) na terenie 4MN-U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - e) na terenie 5MN-U w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - f) na terenie 6MN-U w odległości 1,0 m od linii rozgraniczających tereny;
- 5) wysokość:
  - a) budynku z funkcją mieszkaniową lub z funkcją usługową: maksymalnie 10,5 m i do II kondygnacji nadziemnych,
  - b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m i I kondygnacja nadziemna;
- 6) geometrię głównych połaci dachu:
  - a) budynku z funkcją mieszkaniową lub z funkcją usługową:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia: od 25° do 40°, pokrycie: dachówka lub blachodachówka, blacha,
    - dopuszczenie dachu płaskiego o kącie nachylenia nie większym niż 12° nad częściami budynku o wysokości do 5,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 35% powierzchni zabudowy budynku, pokrycie: dowolne,
  - b) pozostałej zabudowy:
    - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
    - kąt nachylenia: od 0° do 40°,
    - pokrycie dachu: dowolne;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 0,9,

b) minimalna: 0,01;

8) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenu 6MN-U: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;

9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:

a) dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenu 6MN-U: 35% powierzchni działki budowlanej;

10) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, 2MW, ustala się:

1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie funkcji usługowej wyłącznie w parterze budynku w wymiarze nieprzekraczającym 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

3) zakaz sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych, przy czym dopuszcza się realizację garażu lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

4) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

a) na terenie 1MW w odległości od 4,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających tereny,

b) na terenie 2MW w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny;

5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

6) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego maksymalnie 14,0 m i do IV kondygnacji nadziemnych,

b) wiaty: maksymalnie 6,0 m;

7) geometrię głównych połaci dachu:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

- dach dwuspadowy, wielospadowy,

- kąt nachylenia: od 30° do 45°,

- pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, blacha,

b) wiaty:

- dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,

- kąt nachylenia: od 0° do 45°,

- pokrycie dachu: dowolne;

8) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,5,

b) minimalna: 0,01;

9) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie większa niż 300m<sup>2</sup>;

10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 35% powierzchni działki budowlanej;

11) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich.

**§ 13.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej;

2) dopuszczenie:

a) funkcji mieszkaniowej towarzyszącej zabudowie usługowej lokalizowanej wyłącznie w drugiej kondygnacji budynku usługowego,

b) dopuszczenie zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczo-garażowych, wiat;

3) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny;

4) wysokość:

a) budynku z funkcją usługową: maksymalnie 10,5 m i do II kondygnacji nadziemnych,

b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m i I kondygnacja nadziemna;

5) geometrię głównych połaci dachu:

a) budynku z funkcją usługową:

- dach dwuspadowy, wielospadowy,

- kąt nachylenia: od 25° do 40°,

- pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, blacha,

- dopuszczenie dachu płaskiego o kącie nachylenia nie większym niż 12° nad częściami budynku o wysokości do 5,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 35% powierzchni zabudowy budynku, pokrycie: dowolne,

b) pozostałej zabudowy:

- dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
- kąt nachylenia: od 0° do 40°,

- pokrycie dachu: dowolne;

6) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,5,

b) minimalna: 0,01;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;

9) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1400 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu garażu KOG, ustala się:

1) przeznaczenie terenu na cele zabudowy transportu i łączności;

2) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny;

3) wysokość:

c) budynku garażowego jednokondygnacyjnego: maksymalnie 4,0 m,

d) budynku garażowego wielokondygnacyjnego: maksymalnie 12,0 m i IV kondygnacje nadziemne;

4) geometrię głównych połaci dachu:

a) dach płaski,

b) kąt nachylenia: od 0° do 12°,

c) pokrycie dachu: papa, blacha;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,0,

b) minimalna: 0,01;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 0% powierzchni działki budowlanej;

8) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 18 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki IE, ustala się:

- 1) sytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 0,0 m od linii rozgraniczających tereny;
- 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej;
- 4) geometrię głównych połączeń dachu: dowolną;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną: 0,50,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnią terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów kanalizacji 1IK, 2IK, 3IK, 4IK, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów związanych z kanalizacją;
- 2) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - a) na terenie 1IK w odległości 3,5 m od linii rozgraniczających tereny,
  - b) na terenie 2IK w odległości od 5,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,
  - c) na terenie 3IK w odległości 3,5 m od linii rozgraniczających tereny,
  - d) na terenie 4IK w odległości 3,5 m od linii rozgraniczających tereny;
- 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: 3,5 m;
- 4) geometrię głównych połączeń dachu: dowolną;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną: 0,50,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnią terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 17.** W zakresie zasad zagospodarowania terenów wód 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie prowadzenia prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
- 3) dopuszczenie:
  - a) przebudowy lub skanalizowania rowów,
  - b) lokalizacji:

- urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - obiektów związanych z retencją wód,
  - drogowych obiektów inżynierskich,
  - dróg dla rowerów lub dla pieszych,
- c) zakaz zabudowy budynkami i wiatami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP ustala się:

1) przeznaczenie na cele zieleni urządzonej, realizowanej jako ogrody, parki, skwery, zieleńce, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej;

2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni działki budowlanej;

3) zakaz lokalizowania:

a) budynków,

b) wiat na terenie 4ZP;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) plenerowych budowli sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,

b) wiat na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP i 6ZP o parametrach:

- powierzchnia zabudowy pojedynczej wiaty: 35 m<sup>2</sup>,

- wysokość: maksymalnie 6,0 m,

- geometria głównych połaci dachu: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, kąt nachylenia: od 0° do 30°,

- pokrycie dachu: dowolne,

c) dróg dla rowerów lub dla pieszych,

d) miejsca do parkowania dla rowerów,

e) obiektów małej architektury,

f) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,

g) tablic informacyjnych,

h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

i) obiektów związanych z retencją wód,

j) drogowych obiektów inżynierskich;

5) z zachowaniem § 5 pkt 1, nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

a) na terenie 1ZP w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,

b) na terenie 2ZP w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,

c) na terenie 3ZP w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,

d) na terenie 5ZP w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny,

e) na terenie 6ZP w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny.

**§ 19.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

1) ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna;

2) zgodnie z przepisami zagospodarowanie na obszarach obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 20.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału:

1) na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

a) minimalną powierzchnię działek na terenach oznaczonych symbolami:

- MN, MN-U: 700 m<sup>2</sup>,

- MW: 600 m<sup>2</sup>,

- U: 1400 m<sup>2</sup>,

b) minimalną szerokość frontu działki: 16,0 m, przy czym wymiar ten nie dotyczy działek położonych przy zakończeniach dróg wewnętrznych placami do zawracania,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°.

**§ 21.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz warunków dla przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym dla sieci elektroenergetycznej:

a) wyznacza się korytarze techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości:

- 14 m, po 7 m od osi linii 15 kV w obu kierunkach, pokazane na rysunku planu,

- 22 m, po 11 m od osi linii 110 kV w obu kierunkach, pokazane na rysunku planu,

- b) w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych zakazuje się:
- zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - sadzenia roślinności osiągającej wysokość 7,0 m i więcej,
  - tworzenia hałd i nasypów,
- c) dopuszczenie robót budowlanych, przeniesienia, usunięcia lub skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych; w przypadku przeniesienia lub usunięcia warunki określone dla korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych tracą moc,
- d) dopuszczenia usunięcia istniejących linii elektroenergetycznych;
- 3) zachowanie systemu melioracyjnego, w tym niezinventaryzowanych, podziemnych rurociągów drenarskich, przy czym:
- a) dopuszcza się przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń, przy zachowaniu pierwotnego poziomu wód gruntowych,
- b) nakazuje się zapewnienie dostępu do tych urządzeń,
- c) na istniejącej sieci do czasu wykonania prac określonych w lit. a zakazuje się:
- ustawiania ogrodzeń na podmurówce,
  - realizacji nasadzeń roślinnością krzewiastą lub drzewiastą;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz sytuowania obiektów w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, leżących w graniach planu, jak i z dróg leżących poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach;
- 2) system parkowania:
- a) nakaz zapewnienia miejsca do parkowania:
- w liczbie minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - w liczbie minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - do bilansu miejsc do parkowania wliczają się miejsca do parkowania urządzone w garażu,
  - sposób realizacji miejsc do parkowania – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 miejsc do parkowania, sposób ich realizacji – w formie parkingu terenowego,

- na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) brak wymogu realizacji miejsc do parkowania w przypadku rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu.

**§ 23.** Dla terenów dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

a) 1KDD – od 10,0 m do 23,4 m,

b) 2KDD – od 9,8 m do 20,0 m,

c) 3KDD – od 10,0 m do 20,0 m,

d) 4KDD – od 6,7 m do 19,1 m,

e) 5KDD – od 9,2 m do 14,4 m,

f) 6KDD – od 8,7 m do 30,0 m,

g) 7KDD – od 10,0 m do 30,0 m,

h) 8KDD – od 10,0 m do 22,0 m;

2) dopuszczenie realizacji:

a) jezdni,

b) chodników,

c) dróg dla rowerów lub dla pieszych,

d) miejsc do parkowania,

e) drogowych obiektów inżynierskich,

f) obiektów małej architektury,

g) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,

h) tablic informacyjnych,

i) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

j) obiektów związanych z retencją wód,

k) zieleni.

**§ 24.** Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

a) 1KR – od 6,0 m do 8,4 m,

- b) 2KR – od 8,2 m do 10,3 m,
  - c) 3KR – od 6,0 m do 18,1 m,
  - d) 4KR – od 8,0 m do 17,0 m,
  - e) 5KR – od 6,0 m do 11,0 m,
  - f) 6KR – od 6,0 m do 12,0 m,
  - g) 7KR – od 3,5 m do 5,3 m,
  - h) 8KR – od 10,0 m do 20,3 m,
  - i) 9KR – od 10,0 m do 21,0 m,
  - j) 10KR – od 8,0 m do 18,0 m,
  - k) 11KR – od 6,0 m do 12,0 m,
  - l) 12KR – od 8,2 m do 12,0 m,
  - m) 13KR – od 10,0 m do 17,0 m,
  - n) 14KR – od 10,0 m do 20,0 m,
  - o) 15KR – 4,0 m,
  - p) 16KR – 10,0 m,
  - q) 17KR – od 6,0 m do 10,0 m,
  - r) 18KR – od 6,0 m do 10,0 m,
  - s) 19KR – 4,0 m,
  - t) 20KR – od 8,0 m do 13,4 m,
  - u) 21KR – od 4,0 m do 16,0 m,
  - v) 22KR – od 6,6 m do 12,0 m;
- 2) dopuszczenie realizacji:

- a) jezdni,
- b) chodników,
- c) dróg dla rowerów lub dla pieszych,
- d) drogowych obiektów inżynierskich,
- e) obiektów małej architektury,
- f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- g) obiektów związanych z retencją wód,
- h) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,
- i) tablic informacyjnych,
- j) zieleni.

**§ 25.** Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, 2KP, 3KP oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej 1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- a) 1KP – 3,0 m,
- b) 2KP – 3,0 m,
- c) 3KP – 3,0 m,
- d) 1KP-ZP – 4,0 m,
- e) 2KP-ZP – od 4,0 m do 14,1 m,
- f) 3KP-ZP – od 13,8 m do 13,9 m;

2) dopuszczenie realizacji:

- a) chodników,
- b) dróg dla rowerów lub dla pieszych,
- c) obiektów małej architektury,
- d) tablic informacyjnych,
- e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- f) obiektów związanych z retencją wód,
- g) zieleni.

**§ 26.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu, z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych: do sieci kanalizacyjnej, w przypadku braku sieci kanalizacyjnej w sposób zgodny z przepisami,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji zbiorników przeciwpożarowych,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z sieci energetycznej,

- za pomocą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

e) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło:

- ze spalania paliwa gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,

- za pomocą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy i sposobie sytuowania wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, teleinformatycznej, kanalizacji kablowej, realizacji urządzeń wodnych oraz niebiesko-zielonej infrastruktury.

**§ 27.** Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 28.** Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 30% dla terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U,

c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW,

d) usług, oznaczonego symbolem U;

2) w wysokości 1% dla pozostałych terenów.

**§ 29.** W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc Uchwała nr XXXI/293/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3-go Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego.

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Grzegorz Cholewczyński**



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU  
WYKAZ WSZYSTKICH NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
WYKAZ WSZYSTKICH NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

W toku procedury sporządzania planu miejscowego, etap wyłożenia do publicznego wglądu był przeprowadzany czterokrotnie:

1. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji miało miejsce w terminie od 01 grudnia 2023 r. do 27 grudnia 2023 r. Uwagi do projektu planu przyjmowano w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 stycznia 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które w części zostały uwzględnione przez Burmistrza Słubic.
2. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji miało miejsce w terminie od 11 września 2024 r. do 2 października 2024 r. Uwagi do projektu planu przyjmowano w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16 października 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które w części zostały uwzględnione przez Burmistrza Słubic.
3. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji miało miejsce w terminie od wglądu od 14 listopada 2024 r. do 05 grudnia 2024 r. Uwagi do projektu planu przyjmowano w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19 grudnia 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Słubic.

Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, Radzie Miejskiej w Słubicach wraz z projektem planu przekazano listę wszystkich nieuwzględnionych uwag. Lista ta obejmuje uwagi, które wniesiono w terminie, w toku wszystkich ww. etapów wyłożenia do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie, że dana uwaga została uwzględniona lub nieuwzględniona, zweryfikowano z wersją ostatecznego projektu planu przedstawioną do uchwalenia.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Słubicach, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami złożonymi na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego i odnoszącymi się do projektu planu miejscowego, a które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Słubic w ostatecznym projekcie planu skierowanym do uchwalenia, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

Szczegółowe rozpatrzenie uwag przez Radę Miejską w Słubicach przez zawiera poniższy wykaz wszystkich nieuwzględnionych uwag.

## WYKAZ WSZYSTKICH NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Słubic		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Słubicach		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>								
1.	12.12.2023	Poz. Nr 24534	Działki o nr ewid. 1420, 1421, 1422, 1423, 1424 oraz 295/7  29MN	X	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca dopuszczenia użytkowania terenu na cele działalności gospodarczej.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż wyznaczenie terenu MN-U.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic. Część terenu zostanie przeznaczona jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U.</p> <p>Tak wyznaczone przeznaczenie pozwala na realizację wymienionych funkcji razem, rozdzielnie, a także w dowolnych proporcjach każdej z nich równocześnie.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>Wnoszę następujące uwagi w zakresie działek o nr ewid. 1420, 1421, 1422, 1423, 1424 oraz 295/7 położonych w projekcie planu w obszarze oznaczonym symbolem 29MN rozumianym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na działkach natomiast o nr 295/7, 1424, 1423 oraz 1422 prowadzona jest (</i></p>

							oraz zarejestrowana ) działalność gospodarcza o charakterze robót budowlanych i ziemnych oraz usług transportowych materiałów sypkich oraz i sprzedaż. Na przedmiotowych działkach znajduje się sprzęt ciężki <sup>24</sup> , taki jak; Koparki, Samochody Ciężarowe, Przyczepy , itp. Działalność niniejszą prowadzi na tych terenach od kilkunastu lat.
2.				X	-	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca zmiany wskaźnika zabudowy /zbyt mały/</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż zmiana wskaźnika zabudowy dla terenu 6MN-U.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Słubic dla terenu 6MN/U. Zwiększony zostanie wskaźnik powierzchni zabudowy do 45%. Uwzględnienie uwag wiąże się z korektą minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>Ponadto dla terenu 29MN wyznaczono maksymalny wskaźnik zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej. Obecnie na działce m.in. 1421 o powierzchni 451m<sup>2</sup> znajduje się zabudowa o powierzchni ok 56m<sup>2</sup>, której planuję rozbudować (i toczy się postępowanie ) jest to również powierzchnia niekorzystna w zakresie dz. 1420, która jest dodatkowo ograniczona możliwością zabudowy w związku z jej położeniem wg. Planu w obszarze terenu narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.</i></p>
3.				X	X		<p><b>Uwaga dotycząca dopuszczenia rodzaju dachu płaskiego.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż dopuszczenie rozbudowy z dachem płaskim o powierzchnię nie większą niż 100% powierzchni istniejącego budynku.</b> W przypadku rozbudowy i</p>

							<p>większą powierzchnię – musi być realizowany dach dwuspadowy, wielospadowy, kąt nachylenia od 25° do 40°,</p> <p>Uwaga uwzględniona w części przez Burmistrza Słubic - dla istniejącej zabudowy na terenie działek nr ewid. 1420 i 1421 dopuszczona zostanie możliwość realizacji rozbudowy z dachem płaskim i realizacją tarasu, przy czym określona zostanie powierzchnia zabudowy z dachem płaskim nie większa niż 100% istniejącej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Rozbudowa z dachem płaskim nie może przekraczać powierzchni istniejącej, by bryła budynku po rozbudowie nawiązywała do parametrów budynków mieszkalnych z obowiązującego planu. Wprowadzenie możliwości realizacji całej bryły budynku mieszkalnego z dachem płaskim wśród zabudowy z dachami stromymi spowodowałoby znaczącą dysharmonię w przestrzeni, dlatego ustalono ww. ograniczenie powierzchni.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>Uwaga moja dot. również rodzaju dachu. W planie w którym zaplanowano dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dach: dwuspadowy i wielospadowy. Planuję rozbudowę istniejącą zabudowę na dz. 1421 z dachem płaskim z możliwością wykorzystania go pod taras.</i></p>
4.			X	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca wykreślenia zakazu składowania materiałów sypkich i ograniczenia ilości miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż dopuszczenie składowania materiałów sypkich oraz dopuszczenie możliwość realizacji miejsc parkingowych dla maszyn budowlanych na terenie 6MN-U.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic, tylko na terenie działek 6MN-U, poprzez dopuszczenie składowania materiałów sypkich oraz dopuszczenie możliwość realizacji miejsc</p>

							<p>parkingowych dla maszyn budowlanych na tym terenie.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>W par 3 pkt 6 ) lit b) w zakresie usług zakazano w treści drugim „Na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich” oraz treści jedenastym „Więcej niż 3 stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych”. Na terenie 29MN w obszarze dz. 295/7, 1424, 1423 i 1422 prowadzę od kilkunastu lat działalność gospodarczą dot. Robót budowlanych i ziemnych oraz usług transportowych materiałów sypkich, a także sprzedaż kruszyw.</i>  <i>Na działkach tych znajduje się jak wskazano wcześniej, sprzęt ciężki: Koparki, Samochody Ciężarowe i Przyczepy w ilości większej niż 3 a także planuję ewentualnie składowanie i magazynowanie materiałów sypkich w zakresie mojej działalności w niewielkich ilościach.</i></p>
5.	09.01.2024	Poz. 589	Działka 189/11 Teren 16MN	X	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 189/11 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług towarzyszących.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż wprowadzenie zapisu o możliwości przeznaczenia 45% powierzchni zabudowy na działce 189/11. /wydzielono teren 5MN-U/</b></p> <p>Uwaga uwzględniona w części przez Burmistrza Słubic, poprzez wydzielenie odrębnego terenu i dopisanie go do terenów, dla których dopuszczono lokalizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (...), w wymiarze nie przekraczającym 45% powierzchni zabudowy na danej działce.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>Po zapoznaniu się z projektem uchwały ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwracamy się z prośbą o dokonanie:</i>  1) zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 189/11, obręb</p>

						<p>ewid. 1-Słubice, jedn. ewid. Słubice-miasto położonej w Słubicach przy ul. Witosa 11.</p> <p>W projekcie planu działka o nr ewid. 189/11 mieści się w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3 -go Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/293/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 lutego 2009 r. oznaczonego w planie 16MN (tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 189/11 na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług towarzyszących.</p> <p>Na naszej działce stoi dom jednorodzinny, w którym mieszkamy. Działka (dz. nr ewid. 189/11) objęta wnioskiem o zmianę przeznaczenia funkcji ma powierzchnię 0,2073 ha. Posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej - ul. Witosa. Wielkość i geometria działki pozwalałaby na ewentualne usytuowanie dodatkowego budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, jak i zapisanymi ujętymi w planie dla funkcji towarzyszących usług nieuciążliwych. Zmiana tego zapisu planu byłaby zgodna z zapisami studium, nie skutkowałaby dysharmonią przestrzenną, co jest ważne w zakresie utrzymania ładu przestrzennego. Proponowana funkcja nie jest również konfliktogenna. Okoliczne działki wzdłuż ulicy Witosa ujęte są w projektowanym planie w zapisach MN - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto rozwój tej części Słubic w zakresie budowy kolejnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także zabudowy wielorodzinnych w niedalekiej przyszłości, jak najbardziej wpisuje się w stworzenie dodatkowych nieuciążliwych usług na tym terenie. W związku z powyższym proszę o wyodrębnienie naszej działki 189/11 jako odrębnej jednostki w planie (przykładowo tak jak ma nasz sąsiad jednostka planu 15 MN) lub dopisanie całej jednostki 16MN i dopisanie w § 10</p>
--	--	--	--	--	--	---

							<i>pkt 2) projektowanego planu, w którym to jest aktualnie zapis o dopuszczenie lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach 1MN, 8MN, 11MN, 13MN, 15MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, w wymiarze nie przekraczającym 45% powierzchni zabudowy na danej działce (szkic lokalizacji dz. nr ewid. 189/11 na rys. planu w załączeniu nr 1).</i>
6.		Obszar planu	-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca doprecyzowania w planie miejscowym zapisów dotyczących wysokości zabudowy, która liczona być powinna od poziomu istniejącego terenu (od naturalnych rzędnych) oraz wpisania w projektowanym planie obowiązku zachowania naturalnego ukształtowania terenu.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Kwestia wysokości zabudowy jest zdefiniowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225): § 6. Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Projekt planu przedłożony do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną zawierał zapis dotyczący wysokości, np. dla terenów MN w brzmieniu: <i>wysokość, liczona według zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków</i></p>

							<p><i>technicznych:</i></p> <p>a) <i>budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 10,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do II kondygnacji nadziemnych,</i></p> <p>b) <i>pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, I kondygnacja nadziemna;</i></p> <p>W wyniku uwagi ww. Komisji: <i>Nie stosować w planie definicji niezgodnych z ustawą, np. w odniesieniu do wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, ponieważ będzie sprzeczność z przepisami. Najlepiej usunąć je z zapisów uchwały.</i>” wykreślono z projektu planu zapisy dotyczące wysokości.</p> <p>Dodatkowo, ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadziła definicje wysokości do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Biorąc pod uwagę przepis ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. zawarty w § 11 w brzmieniu:</p> <p><i>§ 11 1. Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.</i></p> <p><i>2. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się w szczególności:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych;</i></li> <li><i>2) hałas i drgania (wibracje);</i></li> <li><i>3) zanieczyszczenie powietrza;</i></li> </ol>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>4) zanieczyszczenie gruntu i wód;  5) powodzie i zalewanie wodami opadowymi;  6) osuwiska gruntu, lawiny skalne i śnieżne;  7) szkody spowodowane działalnością górniczą.  Zapisy planu nie mogą ograniczać realizacji inwestycji z zachowaniem ww. przepisu.</p> <p>Ponadto, przepisy ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w § 29 jednoznacznie wskazują:  § 29. <i>Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.</i>  Zapis dotyczący zachowania naturalnych rzędnych byłby zapisem nieprecyzyjnym, ponieważ plan miejscowy sporządzany jest mapie pobranej z zasobu geodezyjno-kartograficznego, ale nie jest to mapa aktualizowana przez uprawnionego geodetę. Stąd informacja dotycząca wysokości na mapie może być nieaktualna.</p> <p>Przepisy prawa zawierają zapisy dotyczące ochrony ukształtowania terenu oraz zakazy negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie:  ·art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024r., poz. 54):  <i>Art. 101. Ochrona powierzchni ziemi polega na: (...)</i>  1) <i>racjonalnym gospodarowaniu; (...)</i>  5) <i>minimalizacji stopnia i łagodzeniu skutków zasklepienia gleby poprzez:</i>  a) <i>ograniczenie do niezbędnego minimum powierzchni gleby objętej zabudową,</i>  b) <i>zachowywanie lub tworzenie powierzchni biologicznie czynnych gleby, zdolnych do łagodzenia degradującego działania terenów zabudowanych i zanieczyszczeń środowiska;</i>  <b>6) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom</b>  ·art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023r. poz. 1478 ze zm.)  „Art. 234. 1. <i>Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;  2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.</p> <p>2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. (...)”</p> <p>·Art. 5 ust. 1 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.)  Art. 5 ust. 1 <i>Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: (...)</i></p> <p>9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;</p> <p>·§ 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225):  „§ 29. <i>Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.</i>”</p> <p>Zgodnie z § 4 ust 1 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r., poz. 283) -  § 4. 1. <i>Ustawa nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.</i>”  Uchwała nie może powtarzać przepisów zawartych w innych aktach prawnych.  Wobec powyższego odstąpiono od podejmowania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>ustaleń wymienionych w uwadze.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p>2) wnosimy o doprecyzowanie w projektowanym planie miejscowym zapisów dotyczących wysokości zabudowy i wprowadzenia nakazu zachowania naturalnych rzędnych terenu:</p> <p>W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/293/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 lutego 2009 r. oznaczonego w planie dla jednostki od 3MN do 18MN (tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) wpisany jest zapis:</p> <p>- § 3 ust. 2 pkt lit. b tj. zakaz wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom terenu powyżej 0,7 m, co odnosi się również do budynków podpiwniczonych oraz zapis</p> <p>- § 3 ust. 2 pkt 4 lit. b wysokość zabudowy do 10,5 m liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższej kalenicy danego budynku.</p> <p>W projektowanym planie ten zapis został usunięty. Wprowadzono i zastąpiono zapis: §6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:</p> <p>1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>oraz</p> <p>§10.pkt 5) wysokość:</p> <p>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 10,5 m i do II kondygnacji nadziemnych (wykreślono zapis od stanu istniejącego).</p> <p>Oznacza to, iż każdy kto będzie miał zamiar budować dom będzie mógł nawieść ziemię, na co jako mieszkańcy się nie zgadzamy. Osobiście do dnia dzisiejszego borykamy się z problemami dotyczącymi</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>podmokłego gruntu, co jest skutkiem m.in. nasypywania znacznych ilości mas ziemnych na działce sąsiedniej. Od roku 2016 i kolejno w latach następnych obok naszej działki sąsiad sukcesywnie nawoził ziemię, podwyższając swoje dwie działki od /0-100cm co zostało stwierdzone przez gminę (w załączeniu zdjęcia).</p> <p>W dotychczasowym obowiązującym planie miejscowym wskazano jest, iż wszelkie ustalenia planu należy interpretować do stanu istniejącego terenu. Takiego zapisu nie ma w projektowanym planie.</p> <p>W załączeniu opinia obecnego autora planu mgr inż. arch. Romana Ropeli. W dniu 2017-02-16 wstąpiłam do Urzędu Miejskiego w Słubicach o wyjaśnienie „Czy w związku z ww. zapisem dopuszcza się podwyższenie rzędnej terenu przykładowo o 1,5 m. Czy te ustalenia dotyczyły istniejących rzędnych terenu na etapie tworzenia planu, czy też dopuszczały możliwość zmiany rzędnych, przy zachowaniu tych ustaleń (0,7 nad poziom terenu). Przykładowo czy Inwestor przestrzegając zapis o zakazie wynoszenia poziomu parteru budynków nad poziom terenu powyżej 0,7 m ma prawo najpierw podwyższyć teren o 1,5 m, a następnie wynieść poziom parteru budynku nad poziom terenu do 0,7 m.” (pismo w załączeniu).</p> <p>W odpowiedzi w dniu 2017-03-03 otrzymałam pismo od Gminy Słubice wraz z interpretacją samego autora planu mgr inż. arch. Romana Ropeli, iż „w kontekście obowiązujących przepisów planistycznych proponowany przez inwestora zabieg polegający na podniesieniu obecnej rzędnej terenu, od której liczone będzie wyniesienie poziomu parteru budynku jest niedopuszczalny). Wniosek taki należy wywodzić z zapisu odnośnie do kształtowania wysokości zabudowy, także w terenach MN (§3 ust.2 pkt 4 lit. B), w którym wysokość ta ma być liczona do najwyższej kalenicy danego budynku od poziomu istniejącego (w momencie uchwalenia planu) terenu” (pismo w załączeniu nr 4).</p> <p>Takie zapisy planu zabraniały nawozić ziemię na działki od których następnie byłby liczony poziom</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

						<p><i>posadowienia budynku. Osoba, która zamierzała realizować inwestycję na swojej działce, wstępowała z wnioskiem o pozwolenie na budowę do wydziału budownictwa starostwa. W przedłożonym projekcie natomiast projektant wskazywał istniejące rzędne (w momencie uchwalenia planu) od której zamierzał wynieść poziom posadowienia budynku (obecne prawo mpzp dopuszcza 7/0 cm) i rzędne projektowane wokóło o ile miał zamiar podnieść teren. To pozwalało organowi budownictwa przeanalizowanie projektu pod kątem zgodności z zapisami prawa (mzp, ochrony środowiska, spływu wód), na zawiadomienie stron postępowania dla działek sąsiadujących, wniesieniu przez nich uwag.</i></p> <p><i>Zmiana obecnych zapisów w planie, w którym wykreślono zapis o wysokości zabudowy od poziomu istniejącego terenu, brak wpisania w projektowanym planie informacji dotyczącej zachowanie naturalnego ukształtowania terenu spowoduje iż uchwalony plan jest nieczytelny i niejednoznaczny. Projektowany plan nie mówi od jakiej rzędnej projektant ma liczyć poziom posadowienia. Czy plan dopuszcza nawieść ziemię przykładowo o 1m na działce i od tej wysokości liczyć wysokość budynku? Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, iż przy jego ustalaniu konieczne jest zachowanie wymogów prawidłowej legislacji polegających na tworzeniu przepisów czytelnych, zrozumiałych i możliwie niebudzących wątpliwości interpretacyjnych.</i></p> <p><i>Zmiana przepisów mpzp w zakresie przyzwolenia w nawożeniu znacznych ilości ziemi, spowoduje również dysharmonię przestrzenną, a która jest tak ważna w zakresie utrzymania ładu przestrzennego. Dlatego w planie powinien znaleźć się zapis nakazujący zachowanie naturalnego ukształtowania terenu.</i></p> <p><i>Druga sprawa jest taka, iż właściciele działek przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a w celu uniknięcia przepisów prawa nawożą ziemię. Samowolne nawiezenie ziemi i co za tym idzie zmiana rzędnych terenu na mapach projektowych</i></p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p><i>i wskazywanie jako istniejące powoduje, że organy budownictwa prowadzące postępowania i analizując obszar oddziaływania pomija działki, które mogą w takim obszarze się znajdować oraz uniemożliwia przeanalizowanie projektu pod kątem zgodności z planem miejscowym, czy też nakazu zastosowania urządzeń zabezpieczający spływ wód. Problem nawożonych ziem, a tym samym prowadzonych postępowań administracyjnych nie należy do obowiązków Nadzoru Budowlanego, gdyż niwelacja terenu, wyrównanie poziomu gruntu, czy też jego podwyższenie, nie stanowią robót budowlanych, które podlegają regulacji prawa budowlanego. Należą one do zadań gminy, gdyż stanowią przedmiot oceny w postępowaniu dotyczącym naruszenia stosunków wodnych, czy nielegalnie nawożonych odpadów. Biorąc pod uwagę nasz przykład problematyka nawożenia mas ziemnych jest przez Gminę Słubice nie łatwa do wyegzekwowania. W załączeniu (załącznik nr 5) po krótko tok postępowań spraw, które gmina prowadzi: w sprawie naruszenia stosunków wodnych i w zakresie odpadów. To wszystko pokazuje, iż brak jednoznacznych przepisów w nowo uchwalanym planie w zakresie nawożonych ziem spowoduje same problemy. Brak ujednoczonych zapisów w planie, które jednoznacznie zakazywałyby nawożenia mas ziemnych na działkach objętych planem, a która miałaby dawać możliwość nawożenia ziemi i zmianę rzędnych terenu bez ujęcia tego również w projekcie budowlanym spowoduje, iż właściciele działek sąsiednich nie będą mieli możliwości bronić swoich praw, a ich działki będą zalewane wodami opadowymi i gruntowymi. Skutkować to może wydawaniem wadliwych decyzji administracyjnych, które z kolei będą umożliwiły nieprawidłową zabudowę tego terenu, co w przyszłości może powodować spory sądowe. W sytuacji, gdy takie zmiany zostałyby wprowadzone, właściciele działek gdzie już istnieje zabudowa, nie mieliby możliwości wprowadzić tych zmian na swoich nieruchomościach. Powodowałoby to istotny paradox prawny, a uchwałę Rady Miejskiej w takich zapisami należałoby zaskarżyć</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>do organu nadzorczego.</p> <p>Nawiązując do naszych problemów gdzie obok naszej działki, sąsiad w celu próby obejścia przepisów zapisów mpzp najpierw nawiózł ziemię, a następnie w projekcie wskazał rzędne terenu jako stan istniejący, w wydanym pozwoleniu na budowę organ, nie tylko nie uznał nas za stronę postępowania ale wydał pozwolenie na budowę niezgodnie z zapisami mpzp. Z planu jednoznacznie winna zostać ujęta informacja o zakazie nawożenia mas ziemnych oraz wpisana informacja dotycząca wysokości zabudowy, którą należy liczyć od stanu istniejącego (naturalnych rzędnych, nie przekształconych antropogenicznie).</p> <p>Rozmawialiśmy z osobami, którzy budowali domy przy ulicy Witosa i Nocznickiego. Ludzie wydawali bardzo dużo pieniędzy na wymianę gruntu, stawiali domy na płycie fundamentowej lub wynosili poziom parteru budynku nad poziom terenu o 0,7 m aby uchronić się przed ewentualnymi wodami.</p> <p>Natomiast, jak usłyszeliśmy na sesji z listopada 2022 r. celem zmiany planu ma być m.in. wpisanie zapisu w planie dającym możliwość podniesienia terenu.</p> <p>Na sesji XLIX Sesja Rady Miejskiej w Słubicach z-ca Naczelnika Wydziału Pan Tomasz Horbacz wypowiedział się, iż uchwalenie planu wynika m.in z „pojawiających się problemów związanych z ukształtowaniem i niwelacją tego terenu. Dalej Pan Naczelnik wskazał, iż teren jest podmokły i, że ludzie chcieliby nawieść troszkę ziemi a zapisy obowiązującego planu troszkę to ograniczają, a nawet uniemożliwiają . Na konsultacja dotyczących planu w dniu 7.12.2023 dowiedzieliśmy się, że taki wniosek w zakresie wprowadzenia w planie przepisu zezwalający nawożenia ziem nie został w ogóle złożony. Więc komu ma służyć taka zmiana?</p> <p>Nie można się również zgodzić z wypowiedzią na sesji Pana Naczelnika, gdyż obowiązujący plan nie zabrania nawożenia ziemi na działkę, plan natomiast umożliwia nawiezenie ziemi według obowiązujących, wskazanych w planie przepisów. Można wynieść budynek od rzędnych stanu istniejącego w momencie uchwalenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>planu tj 0,7 m, a wokół projektowanego budynku ewentualnie nawieść ziemię poprzez wskazywanie w projekcie budowlanym projektowanych rzędnych.</p> <p>W związku z tym, wnosimy o wpisanie w projektowanym planie przepisu dotyczącej wysokości budynku, która to liczona będzie od poziomu istniejącego terenu (od naturalnych rzędnych) oraz wpisania w projektowanym planie obowiązku zachowania naturalnego ukształtowania terenu. Tylko takie przepisy spowodują, że plan będzie czytelny, zrozumiały, i nie budzący wątpliwości. Da nam gwarancję, że za płotem sąsiad nie nawiezie ziemi w wysokości 100 m, co ma miejsce w naszym przypadku (zdjęcia w załączeniu). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym w systemie prawnym zagospodarowania przestrzennego gminy. MPZP ustala przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy. Postanowienia planu miejscowego są wiążące zarówno dla organów i instytucji publicznych, jak i obywateli. Dopuszcza się więc traktowanie poszczególnych ustaleń planu jako normy prawne, będące podstawą do wydawania decyzji administracyjnych w procesie budowlanym.</p> <p>Z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. prawo budowlanego (dalej p.b.) jednoznacznie wynika, że w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, lub gdy w przypadku jego braku wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podstawowym obowiązkiem organu jest zbadanie zgodności rozwiązań zaproponowanych w projekcie budowlanym z ustaleniami prawa miejscowego bądź też z decyzją o warunkach zabudowy. Analiza ta ma znaczenie fundamentalne. Akty te (plan oraz decyzja) określają w sposób wiążący m.in. przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zmiana</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p><i>przepisów mpzp w zakresie przyzwolenia w nawożeniu znacznych ilości ziemi, spowoduje dysharmonię przestrzenną, a która jest tak ważna w zakresie utrzymania ładu przestrzennego.</i></p> <p><i>Ustalony w planach ład przestrzenny jest istotnym elementem obrotu gospodarczego, ponieważ powinien dawać gwarancję, że na danym terenie powstaną tylko takie obiekty i tylko w takim kształcie, w jakim dopuszcza to miejscowy plan zagospodarowania terenu. Realizacja postanowień planu miejscowego w procesie inwestycyjnym stanowi z jednej strony dla inwestora obowiązek. Z drugiej strony dokument, jakim jest plan miejscowy, daje gwarancję, że przedsiębiorca zrealizuje każde zamierzenie, które jest nim. Daje on również gwarancję właścicielom innych nieruchomości, że na danym terenie powstanie tylko taka zabudowa, na którą społeczność lokalna wyraziła zgodę w procedurze uchwalania planu. Naruszenie powyższych zasad godzi w istotne wartości prawne i społeczne, nie może być zatem ignorowane ani przez organy, ani przez inwestorów (Wyrok NSA w wyroku z 4 lipca 2018 r. (sygn. akt II OSK 1944/16).</i></p> <p><i>Zmiana obecnego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie możliwości nawożenia mas ziemnych nie zapewni nam tej gwarancji. Zabudowując w przyszłości swoją działkę, kiedy na sąsiedniej działce powstanie zabudowa na terenie znacznie podwyższonym, aby uchronić się od spływu wód musielibyśmy znacznie podnieść teren. Opisana sytuacja nie może mieć miejsca gdyż mamy już zagospodarowaną działkę, gdzie stoi budynek mieszkalny podpiwniczony, altana, wiata. Sytuacja dotyczy nie tylko nas, ale również wszystkich właścicielki mających zabudowane już działki podpiwniczonymi domami poniemieckimi, czy budujących domy jednorodzinne w okresie obowiązującego obecnie planu.</i></p> <p><i>Zapisy projektowanego planu nie dają nam też gwarancji na jakiej wysokości powstanie zabudowa, gdyż nie mówi jednoznacznie od jakiej rzędnej liczy się wysokość budynku. Miejscowe plany</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>zagospodarowania przestrzennego wywierają bowiem wpływ zarówno na adresatów, których bezpośrednio wiążą zawarte w planie ustalenia, ale również na podmioty, mieszczące się w sferze oddziaływania. Większość zabudowań wzdłuż ulicy Witosa i Nocznickiego są to stare zabudowania poniemieckie. Na ulicy Witosa (dawnej zwanej Nowotki) są stare zabudowania, które w większości mają piwnice. W okresie znacznych opadów deszczu, co teraz są częstym spotykanym zjawiskiem, pojawia się woda w piwnicy. W przypadku zmiany planu dającym możliwość niwelacji terenu dodatkowymi, znacznymi masami ziemnymi skutkować to będzie zachwianiem stosunków wodnych zalewaniem działek niżej położonych.</p> <p>Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może: zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Nawożenie znacznych ilości ziemi doprowadzi nie tylko do zmiany poziomu gruntu, ale także zakłóci dotychczasowy, istniejący na gruncie naturalny kierunek odpływu wód opadowych.</p> <p>"W tym miejscu zwrócimy uwagę na posiadaną przez Gminę Słubice opinię hydrologiczną, która opracowana została na potrzeby prowadzonego postępowania w zakresie nielegalnie nawożonych ziemiach przez naszego sąsiada, co skutkuje zachwianiem stosunków wodnych. Opinia określa warunki gruntowo-wodne na działkach o nr ewid. 189/16, 189/14, 189/13 i 189/11 przy ul. Witosa w Słubicach (będąca obecnie zakresem uchwalonego planu) wykonana została przez mgr inż. Wojciecha Książkiewicza upr. geol. XI/32/2015, XII/33/2015 (opinia w załączeniu nr 3).</p> <p>W niniejszej opinii ww. hydrolog jednoznacznie wskazał m.in. iż:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Teren badan jest przekształcony antropologicznie.</li><li>2. Głębokość przyzmarzania gruntu na analizowanym</li></ol>
--	--	--	--	--	--	---

							<p>terenie wynosi <math>H_z=0.8</math> m p.p.t.</p> <p>3. W sierpniu 2020r. podczas wykonywania prac terenowych we wszystkich otworach stwierdzono występowanie wód gruntowych. Woda występowała w postaci swobodnego i napiętego zwierciadła oraz sączeń spoistych nasypach budowlanych. Badania wykonano podczas średnich stanów wód podziemnych.</p> <p>4. Ze względu na wyżej posadowiona drogę o nawierzchni utwardzonej (ul. Witosza) oraz wyżej posadowione działki na południu i wschód od terenu badań np. Nr 288/1, 288/2, 288/3, 189/17, 1236/1 (również 189/14, 189/15 189/16), zwierciadło wód gruntowych może lokalnie i czasowo zostać podniesione (w związku z większymi opadami. deszczu lub roztopami śniegu).</p> <p>5. Ze względu na wykonanie nasypów częściowo z gruntów słaboprzepuszczalnych i nieprzepuszczalnych, o wysokim zagęszczeniu zaburzony i utrudniony został spływ wód opadowych i powierzchniowych na działkach o nr ewid. 189/14, 189/16, 189/13. Podczas intensywnych opadów mogą wystąpić okresowe podtopienia terenów przylegających, położonych niżej.”</p> <p>Zgodnie z ww. opinią hydrologiczną, w wyniku nasypywania na ww. działki dodatkowych mas ziemnych, zmieniają się stosunki wodne tj. zarówno zwierciadło wód gruntowych może lokalnie i czasowo zostać podniesione, jak i zaburzony i utrudniony zostaje w ten sposób spływ wód opadowych i powierzchniowych (opinia hydrologa w załączeniu. Ze spotkania w dniu 7.12.2023 na konsultacjach społecznych dotyczących planu dowiedzieliśmy się, że podczas tworzenia projektu planu ww. opinię hydrologiczną, którą posiada urząd miejski (wydział ochrony środowiska) nie wzięto pod uwagę. Projektując plan miejscowy, który ma na celu dopuszczenie możliwości nawożenia mas ziemnych, jak można było nie uwzględnić ww. opinii hydrologicznej, która jednoznacznie wskazuje co dzieje się z działkami niżej położonymi. Uchwałę Rady Miejskiej w takim zakresie należałoby zaskarżyć do sądu administracyjnego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>W opinii hydrologicznej jest wskazanych tylko parę działek, które już mają wpływ na działki niżej położone, a jak gmina sprzeda i podzieli działki jeszcze niezagospodarowane, wybuduje całą infrastrukturę wraz z drogami za nami i jak każdy będzie nawoził ziemię i podnosił teren jaki to będzie miało kolosalny wpływ na nasze i naszych sąsiadów mienie? Mając na uwadze powyższe, co z naszymi starymi budynkami ponemieckimi mającymi piwnice na uchwalanym terenie oraz działki położonej poniżej? Zmiana planu, który uprawniałaby do podwyższania terenu przyczyniłby się do tego, iż tereny niżej położone byłyby podtapiane. Według opinii hydrologicznej „ze względu na wyżej posadowione działki zwierciadło wód gruntowych może lokalnie i czasowo zostać podniesione....podczas intensywnych opadów mogą wystąpić okresowe podtopienia terenów przylegających, położonych niżej”. VV wyniku zmiany zapisów, które będą negatywnie oddziaływać na nasze mienie i skutkować zalewaniem działek, czy też piwnic - mamy żądać od gmin odszkodowań? Co z właścicielami nowych domów jednorodzinnych, którzy nie podnosili terenu, a mają już działki zagospodarowane? Biorąc pod uwagę powyższe i opierając się na przepisach prawa oraz przedłożonych przez nas uwagach - zwracamy się z prośbą o wprowadzenie przepisu w projektowanym planie uniemożliwiającym nawożenie mas ziemnych. Wnosimy o wpisanie §10 pkt 5) wysokości zabudowy maksymalnie 10,5 m i do II kondygnacji nadziemnych, która to liczona jest od poziomu istniejącego terenu. Zapis ten powinien zostać również ujęty dla pozostałych jednostek planu, w której to jest wpisana wysokość budynków. W nowych uchwalonym planie winien znaleźć się zapis doprecyzowujący poziom istniejący terenu, który jak wskazał autor obowiązującego planu, odnosi się do terenu istniejącego tj. nie przekształconego antropogenicznie. Wnosimy o doprecyzowanie poprzez wpisanie wysokości budynku, którą należy liczyć od stanu istniejącego. W nowych uchwalonym planie winien znaleźć się zapis nakazujący zachowanie naturalnego</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>uksztaltowania terenu tj. przykładowo „Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu” oraz „ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu”. Takie zapis planu miejscowego można znaleźć w innych planach miejscowych uchwalanych przez gminę.</p> <p>Doprecyzując powyższe zapisy należy wskazać, iż na działce, jak i poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu. Wskazany w §6 pkt) 1 projektowanego planu nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza już podniesienie terenu w ściśle określonych normach. Mówi o tym ustawa o odpadach, rozporządzenie z 10 listopada 2015 (zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10.11.2015r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. z 2016r. poz. 93). Oznacza to, iż osoba może podnieść teren poza obrysem do około 15 cm, projektując np. utwardzony dojazd do działki. Tylko w ten sposób zapewnimy, iż plan będzie czytelny, zrozumiały, niebudzący wątpliwości, zapewni ład przestrzenny terenu oraz uchroni się od niepotrzebnych roszczeń.</p>
7.			Obszar planu	X	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca zmiany układu przebiegu drogi dojazdowej lub zaprojektowania dodatkowej drogi dojazdowej do projektowanego osiedla mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznaczonego w planie symbolem 2MW.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż modyfikacja układu komunikacyjnego polegająca na przedłużeniu drogi 8KDD przez teren 6WS, do terenu 2MW.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic, poprzez przedłużenie drogi 8KDD przez teren 6WS, do terenu 2MW.</p>

						<p>Przeznaczenie terenu 2MW i drogi 7KDD zostało zachowane z dotychczas obowiązującego planu. w pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona. Obowiązujący plan, jak i obecny projekt planu utrzymuje połączenie w kierunku północnym i południowym w formie komunikacji pieszo-rowerowej. Przedłużenie drogi 7KDD do południowej granicy planu i dalej do ul. Władysława Jagiełły, poza granicami planu musiałyby się odbyć kosztem terenów prywatnych, ogrodów leżących wzdłuż ul. Stanisława Augusta Poniatowskiego (działka nr ewid. 1229/1). Istniejąca infrastruktura techniczna, bliskie położenie zabudowań mieszkalnych czyni połączenie planowanej drogi 7KDD w proponowanym przebiegu kolizyjnym.</p> <p>Teren 2MW jest własnością gminną i biorąc pod uwagę istniejące linie elektroenergetyczne odstąpiono w planie od dzielenia tego terenu drogą.</p> <p>Na etapie realizacji inwestycji na terenie 2MW możliwym będzie połączenie tego terenu jako dojazd w ramach obsługi wewnętrznej tego terenu, zarówno do drogi 7KDD, jak również do drogi 8KDD.</p> <p>Częściowe uwzględnienie tej i innych uwag dotyczących układu komunikacyjnego obszaru planu poprzez przedłużenie drogi 8KDD na terenie 6WS i połączenie terenu 7KDD z 1MW przez teren 1KP z jego poszerzeniem i włączeniem do terenu drogi 7KDD poprawia warunki dla obsługi komunikacyjnej terenów 1MW i 2MW oraz terenów sąsiednich.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p>3) <i>Wnoszę o zmianę układu przebiegu drogi dojazdowej lub o zaprojektowanie dodatkowej drogi dojazdowej do projektowanego osiedla mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznaczonego w planie symbolem 2MW.</i></p> <p><i>W projekcie planu wyznaczono drogę dojazdową oznaczoną symbolem 7KDD zapewniającą dojazd do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony ulicy Witosza do terenów oznaczonego w planie symbolem 2MW. W projekcie planu jest to jedyna droga dojazdowa, która ma</i></p>
--	--	--	--	--	--	---

						<p>zapewnić obsługę ruchu z całego, projektowanego w przyszłości osiedla mieszkaniowego. W projekcie planu wskazano, iż na tak dużym terenie ma powstać zabudowa wielorodzinna licząca aż 4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnację podziemną oraz dopuszczająca lokalizację wbudowanych usług w wymiarze nie przekraczającym 20% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.</p> <p>Zagospodarowanie działki ww. zabudowaniami, spowoduje bardzo duży ruch na ulicy Witosza, gdzie znajduje się wyłącznie zabudowa jednorodzinna, ale również utrudni życie mieszkańców nowego osiedla. Zaprojektowanie wjazdu z ulica Witosza stanowić będzie jedną drogę dojazdową do projektowanego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z usługami.</p> <p>Proponuję zmianę przebiegu projektowanej drogi dojazdowej 7KDD poprzez jej przedłużenie wzdłuż rowu i połączenie z ulicą Krótką poprzez działki dr nr ewid. 287 (w) oraz dz. nr ewid. 1229/1 (dr) lub połączenie z ulicą Królowej Jadwigi poprzez działki nr ewid. 287 (w), dz. nr ewid. 285/10 oraz 285/11 zgodnie z propozycją zawartą na załączniku graficznym. Ewentualnie zaprojektowanie drugiej drogi dojazdowej tj. z działkę nr ewid. 291/35 — tereny dróg dojazdowych 8KDD (załącznik graficzny nr 6), dz. nr ewid. 290 (w), która to łączyłaby się z ulicą Nocznickiego lub innej możliwej, drugiej drogi dojazdowej.</p> <p>Projektując tak duże osiedle, na którym zamieszkają setki ludzi, a które w projekcie planu ma tylko jedną drogę dojazdową jest dużym zagrożeniem. Jeden wjazd na osiedle spowoduje niewydolność układu drogowego, który będzie się korkował. W przypadku kolizji drogowej na drodze dojazdowej, awarii sieci infrastruktury biegnącej w drodze, nielegalnie parkujących samochodów przez mieszkańców i odwiedzających nowe osiedle, czy innych losowych zdarzeń, dojazd do osiedla zostanie zablokowany. To skutkować będzie zagrożeniem życia, w przypadku konieczności dojazdu karetki czy dojazdu pojazdów ochrony przeciwpożarowej w przypadku pożaru do</p>
--	--	--	--	--	--	---

							<p>powstałym na tym osiedlu obiektów budowlanych. Z projektowanego terenu będą nie tylko korzystać mieszkańcy nowo powstałego osiedla, ale również mieszkańcy innej części Słubic, z uwagi na uwzględnione w planie usługi na tym terenie. Całe projektowane osiedle otoczone jest terenami wód (rowy), z którego według projektu planu nie ma innej drogi dojazdowej. Uchwalając plan miejscowy koniecznością jest uwzględnienie tej pierwszoplanowej sprawy, projektując w planie miejscowym dodatkowej, bezkolizyjnej drogi dojazdowej do osiedla.</p> <p>Biorąc przykładowo nowopowstałe osiedla w Słubicach, jak przykładowo osiedle Wimar czy osiedle Świerkowie dojazd do tych osiedli jest zapewniony nie tylko przez jedną drogę dojazdową. Na tych osiedlach powstały też usługi, z których korzystają również osoby nie mieszkające na osiedlu. To pokazuje, iż natężenie ruchu na terenach gdzie jest wielorodzinna zabudowa i usługi jest znacznie większe. Zmiana przebiegu drogi, czy też zaprojektowanie nowej drogi dojazdowej poprawi przede wszystkim bezpieczeństwo mieszkańców projektowanego osiedla, ale również poprawi ich komfort, ułatwiając szybszą, bezkolizyjną komunikację.</p> <p><i>Mając na uwadze powyższe wnosimy jak na wstępie.</i></p>
8.	09.01.2024	Poz. Nr 627	Działka nr ewid. 1382 Teren 2MN-U Teren 1KP	X	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca działki nr 1382 przy ul. Witosa i usunięcia z projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony planowanego chodnika 1KP na całej jej długości lub ewentualne zmniejszenie jej odległości od granicy z 6,0 m do 3,0 m.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 3,0 m od terenu działki 1382.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic, poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 3,0 m od terenu działki 1382.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b> <i>Dotyczy działki nr 1382 przy ul. Witosa.</i></p>

							<p>Wnioskuje o usunięcie z projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony planowanego chodnika 1KP na całej jej długości lub ewentualne zmniejszenie jej odległości od granicy z 6.0 m do 3.0 m. Obecna odległość ogranicza w znacznym stopniu możliwość zabudowy, a we wschodniej części wręcz całkowicie ją wyklucza. Poniżej przykładowa lokalizacja zabudowy.</p>
				-	X	-	<p><b>X Uwaga dotycząca zmiany słupa energetycznego znajdującego się na działce nr 1382.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Położenie słupa energetycznego wynika z mapy, pobranej z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego. Tylko uprawniony geodeta, po wykonaniu czynności i procedury przewidzianej przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2023r. poz. 1752) może wprowadzić zmiany na mapie. Plan miejscowy w oparciu o podkład mapy wyznacza tylko korytarze techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>Dodatkowo proszę o prawidłowe naniesienie na plan słupa energetycznego znajdującego się na działce nr 1382, który znajduje się w odległości około 9 m w kierunku zachodnim od miejsca zaznaczonego na planie (rzeczywiste położenie zaznaczony na mapie).</i></p>
10.	11.01.2024 r.	Poz. Nr 769	Obszar planu	-	X	-	<p><b>X Uwaga dotycząca wpisania zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w tym podnoszenia poziomu terenu (powierzchni ziemi) poprzez wykonywanie nasypów gruntu lub innych zmieniających w sposób sztuczny poziom terenu (powierzchni ziemi) oraz doprecyzowanie wysokości zabudowy.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Kwestia wysokości zabudowy jest zdefiniowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</p>

							<p>(Dz.U. z 2022 r. poz. 1225):</p> <p>§ 6. Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Projekt planu przedłożony do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną zawierał zapis dotyczący wysokości, np. dla terenów MN w brzmieniu:</p> <p>wysokość, liczona według zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych:</p> <p>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 10,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do II kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, I kondygnacja nadziemna;</p> <p>W wyniku uwagi ww. Komisji: Nie stosować w planie definicji niezgodnych z ustawą, np. w odniesieniu do wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, ponieważ będzie sprzeczność z przepisami. Najlepiej usunąć je z zapisów uchwały.” wykreślono z projektu planu zapisy dotyczące wysokości.</p> <p>Dodatkowo, ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) wprowadziła definicje wysokości do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>Zapis dotyczący zachowania naturalnego ukształtowania terenu byłby zapisem nieprecyzyjnym, ponieważ plan miejscowy sporządzany jest mapie pobranej z zasobu geodezyjno-kartograficznego, ale nie jest to mapa aktualizowana przez uprawnionego geodetę. Stąd informacja dotycząca wysokości na mapie może być nieaktualna.</p> <p>Przepisy prawa zawierają zapisy dotyczące ochrony ukształtowania terenu oraz zakazy negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie:</p> <p>·art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024r., poz. 54 ze zm.):  <i>Art. 101. Ochrona powierzchni ziemi polega na: (...)</i>  <i>1) racjonalnym gospodarowaniu; (...)</i>  <i>5) minimalizacji stopnia i łagodzeniu skutków zasklepienia gleby poprzez:</i>  <i>a) ograniczanie do niezbędnego minimum powierzchni gleby objętej zabudową,</i>  <i>b) zachowywanie lub tworzenie powierzchni biologicznie czynnych gleby, zdolnych do łagodzenia degradującego działania terenów zabudowanych i zanieczyszczeń środowiska;</i>  <b>6) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom</b></p> <p>·art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)  <i>„Art. 234. 1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:</i>  <i>1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;</i>  <i>2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.</i>  <i>2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. (...)”</i></p> <p>·Art. 5 ust. 1 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)  <i>Art. 5 ust. 1 Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: (...)</p> <p>9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;</p> <p>·§ 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225):</p> <p>„§ 29. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.”</p> <p>Zgodnie z § 4 ust 1 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r., poz. 283):</p> <p>§ 4. 1. Ustawa nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.”</p> <p>Uchwała nie może powtarzać przepisów zawartych w innych aktach prawnych.</p> <p>Wobec powyższego odstąpiono od podejmowania ustaleń wymienionych w uwadze.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p><i>W §6 projektowanego planu w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu proszę o wpisanie zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w tym podnoszenia poziomu terenu (powierzchni ziemi) poprzez wykonywanie nasypów gruntu lub innych zmieniających w sposób sztuczny poziom terenu (powierzchni ziemi).</i></p> <p><i>Mieszkamy na ul. Witosa gdzie mamy poniemiecki dom z piwnicą. Nie godzimy się aby plan dopuszczał nawożenia ziemi na działki, które za nami są jeszcze niezagospodarowane. To spowodowałyby, że nasza działka położona by była niżej co miałoby wpływ na</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p><i>sptyw wód powierzchniowych oraz podniesienie się poziomu wód gruntowych ze szkodą na nasze mienie. Podczas opadów wystąpiłyby podtopienia terenów przylegających, położonych poniżej. Taki proceder zezwalający w planie na podniesienie terenu powinien być kategorię zabroniony.</i></p> <p><i>W projektowanym planie w § 10.pkt 5) wysokość budynku nie została jednoznacznie określona, gdyż nie mówi od jakiego stanu należy ją liczyć. W poprzednim planie wskazane było że należy ją liczyć od stanu istniejącego. Powinien zostać tu jednoznacznie wpisany, gdyż nie wiadomo czy ktoś może nawieść ziemię, aby się podnieść i od tego należy liczyć wysokość budynku. Stan istniejący powinien zostać tu wpisany jak jest to w aktualnym planie i doprecyzowany, że stan istniejący należy roznieć rzędne terenu istniejącego, nie przekształconego antropogenicznie.</i></p>
11.	11.01.2024	Poz. Nr 785	Działki nr ewid.: 291/33 - teren 21MN, 291/34 - teren 5ZP	X	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca dz. 291/33 i 291/34 i ustalenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i minimalnej wielkości działek zabudowy jednorodzinnej o powierzchni 600-800m<sup>2</sup> każda.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż przeznaczenie działki nr ewid. 291/33 na cele zabudowy mieszkaniowej i ustalenie minimalnej wielkości działki budowlanej o powierzchni 700 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic w zakresie dotyczącym działki nr ewid. 291/33 i przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu ustala dla terenów MN minimalną wielkość działki budowlanej 700m<sup>2</sup>, czyli jest to wielkość wnioskowana w uwadze.</p> <p>Zachowano, za obowiązującym planem, przeznaczenie działki nr ewid. 291/34 na cele terenu zieleni urządzonej. Specyficzne warunki gruntowo-wodne, przebieg linii elektroenergetycznych oraz okoliczna zabudowa uzasadniają zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.</p> <p>Z uwagi na dotychczas obowiązujący plan, który na</p>

						<p>terenach MN przewidywał tylko zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, podtrzymano zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b> <i>Pismo z dnia 09.01.2024 r.</i> <i>Zgodnie z pismem z dnia 20 lipca 2022 roku odnośnie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Słubicach przy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały oraz ul. Nocznickiego między innymi dla działek : 291/33 i 291/34 składam wniosek o uwzględnienie w tworzonym miejscowym planie dla powyżej wymienionych działek zabudowy jednorodzinnej na działkach o powierzchni 600-700m2 każda . Tym samym wnoszę o to aby wyżej wymienione działki można było wydzielić, ustanowić drogi dojazdowe a także dopełnić sąsiedzką zabudowę na przestrzeni działek na Nocznickiego i Drzymały. Wydzielenie działek o powierzchni 600-700 m<sup>2</sup> maksymalnie do 800m<sup>2</sup> pozwoli zachować ład przestrzenny i spowoduje uregulowanie zaburzonej gospodarki wodnej na tym terenie oraz na terenach przyległych. Wniosek poprzedni gdzie wnioskowaliśmy za zabudową wielorodzinną nie jest spójny z polityką rozwojową miasta . Tym samym chcielibyśmy aby podział działek na mniejsze powierzchnie spowodowały zachowanie ładu przestrzennego ale także zasady ewentualnej rozbudowy i budowy systemów rowów melioracyjnych oraz infrastruktury technicznej. Działki w sąsiedztwie są przeznaczone na zabudowę jednorodzinną i tym samym wnosimy o podział na działki jednorodzinne z zachowaniem mniejszych powierzchni działek a więc umożliwienie lub nanieśenie w nowym miejscowym planie podział działek 291/33 i działki 291/33 na mniejsze powierzchnie od 600m2 do maksymalnie 800m<sup>2</sup> W związku z powyższym wnoszę O uwzględnienie tych zmian w miejscowym planie. Proszę mieć także na względzie iż tereny zieleni rekreacyjnej nie są możliwe</i></p>
--	--	--	--	--	--	---

							<p>do przystosowania ze względu na : po pierwsze wykonanie bardzo kosztownej inwestycji związanej z odprowadzeniem wód z tego terenu, po drugie brak ekonomicznych wskazań do tego typu prac i ewentualnego zagospodarowania tego terenu jako teren zieleni rekreacyjnej a po trzecie zaburzy to całkowicie najbliższe sąsiedztwo a także spokój i komfort mieszkańców ponieważ na danych terenach zielonych są rozlewiska i roje komarów więc należałoby odprowadzić wodę i zagospodarować teren tak aby w przyszłości nie stał się terenem podmokłym a tym samym terenem niebezpiecznym dla okolicznych mieszkańców. Zadbajmy wspólnie o ład przestrzenny.</p> <p><b>Poz. 1897 - Uwaga uzupełniona pismem z dnia 22.01.2024r.:</b>  <b>Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczą lub szeregową, podział na działki 600-700m<sup>2</sup>.</b></p>
12.		Poz. Nr 786	Działki nr ewid. 1395 Teren 1U	X	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotyczy dz. 1395 i ustalenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i minimalnej wielkości działek zabudowy jednorodzinnej o powierzchni 600-1000m<sup>2</sup> każda.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż przeznaczenie działki nr ewid. 1395 cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w wymiarze nie przekraczającym 45% powierzchni zabudowy na danej działce.</b></p> <p>Ze względu na wielkość terenu planem nie wyznacza się w granicach działki dróg dojazdowych. Dojścia i dojazdy zostaną wyznaczone w ramach wydzielanych działek budowlanych.</p> <p>Projekt planu z zakazuje realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej, atrialnej. Z kolei zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna byłaby niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.</p>

							<p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic, poprzez zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w wymiarze nie przekraczającym 45% powierzchni zabudowy na danej działce. Projekt planu ustala dla terenów MN minimalną wielkość działki budowlanej 700m<sup>2</sup>, czyli jest to wielkość wnioskowana w uwadze.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>Zgodnie z pismem z dnia 20 lipca 2022 roku odnośnie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Słubicach przy ul. Konstytucji 3 Maja ,ul. Drzymały oraz ul. Nocznickiego między innymi dla działki 1395 składam wniosek o uwzględnienie w tworzonej miejscowym planie dla powyżej wymienionej działki - zabudowy jednorodzinnej na działkach o powierzchni 600m<sup>2</sup>-1000m<sup>2</sup> każda. Tym samym wnoszę o to aby wyżej wymienioną działkę można było wydzielić, ustanowić drogi dojazdowe a także dopełnić sąsiedzką zabudowę na przestrzeni działek na Nocznickiego i Drzymały. Wydzielenie działek o powierzchni 600-700 m<sup>2</sup> maksymalnie do 800m<sup>2</sup>-1000m<sup>2</sup> pozwoli zachować ład przestrzenny i spowoduje uregulowanie zaburzonej gospodarki wodnej na tym terenie oraz na terenach przyległych. Oczywiście zgodnie z wnioskiem z dnia 6 czerwca 2022 podtrzymuję o przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę szeregową. Tym samym chcielibyśmy aby podział działek na mniejsze powierzchnie spowodowały zachowanie ład przestrzenny ale także zasady ewentualnej rozbudowy i budowy systemów rowów melioracyjnych oraz infrastruktury technicznej. Działki w sąsiedztwie są przeznaczone na zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną dwupiętrową i szeregową tym samym wnosimy jak powyżej. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie tych zmian w miejscowym planie. Usługa na podanej działce</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>nie ma uzasadnienia ponieważ natężenie ruchu wzrośnie nie proporcjonalnie i zaburzy to spokój i sąsiedztwo oraz wpłynie na zasady współżycia społecznego Zadbajmy wspólnie o ład przestrzenny.</p> <p><b>Poz. 1898 - Uwaga uzupełniona pismem z dnia 22.01.2024r.:</b>  <b>Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczą lub szeregową, podział na działki 600-700m<sup>2</sup>.</b>  <b>skrajna część terenu – na cele usługowe</b></p>
13.	11.01.2024	Poz. Nr 832	2MW	-	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca skomunikowania terenu 2MW z ul. Krótką, ew. ul. Królowej Jadwigi.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Przeznaczenie terenu 2MW i drogi 7KDD zostało zachowane z dotychczas obowiązującego planu. Obowiązujący plan, jak i obecny projekt planu utrzymuje połączenie w kierunku południowym w formie komunikacji pieszo-rowerowej. Przedłużenie drogi 7KDD do południowej granicy planu i dalej do ul. Władysława Jagiełły, poza granicami planu musiałyby się odbyć kosztem terenów prywatnych, ogrodów leżących wzdłuż ul. Stanisława Augusta Poniatowskiego (działka nr ewid. 1229/1). Istniejąca infrastruktura techniczna, bliskie położenie zabudowań mieszkalnych czyni połączenie planowanej drogi 7KDD w proponowanym przebiegu kolizyjnym.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  1. Proszę o ujęcie w planie skomunikowania części zabudowy wielorodzinnej oznaczonej jako 2MW z ulicą Krótką ewentualnie Królowej Jadwigi ze względu na znaczny ruch oraz zwężenie na ulicy Witosa (kanał melioracyjny) przy którym ma być wjazd na w/w osiedle. Ułatwi to w znaczny sposób komunikację z centrum miasta oraz odciąży ulicę Witosa. Propozycja w załączniku graficznym.</p>
			Obszar planu	-	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca zmiany minimalnej wielkości działki budowlanej z 700m<sup>2</sup> na 650 m<sup>2</sup> na terenach MN.</b></p>

							<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Biorąc pod uwagę warunki gruntowo-wodne istotna jest wielkość terenu w graniach działki, na której można zagospodarować wody opadowe i roztopowe, zachowano minimalną wielkość działki równą 700m<sup>2</sup>.  <i>2.Proszę o zmianę par.10 pkt.11 o treść: „ minimalną wielkość działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich; na minimalną wielkość działki budowlanej : 650 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich; w/w wskaźnik ogranicza znacząco podział działek istniejących a powierzchnia 650 m<sup>2</sup> w zupełności wystarczy do posadowienia przykładowo domu parterowego 100m<sup>2</sup> ze spełnieniem par. 11 pkt. 9 i pkt 10</i></p>
			Obszar planu	-	X	-	<p><b>X Uwaga dotycząca zapisania: nakazu zachowania naturalnego ukształtowania terenu, zakazu prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu na działce w sposób utrudniający odpływ wód opadowych oraz doprecyzowania w planie miejscowym zapisów dotyczących wysokości zabudowy.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Kwestia wysokości zabudowy jest zdefiniowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225):  § 6. Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub</p>

						<p>jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Projekt planu przedłożony do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną zawierał zapis dotyczący wysokości, np. dla terenów MN w brzmieniu:</p> <p>wysokość, liczona według zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych:</p> <p>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 10,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do II kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, I kondygnacja nadziemna;</p> <p>W wyniku uwagi ww. Komisji: Nie stosować w planie definicji niezgodnych z ustawą, np. w odniesieniu do wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, ponieważ będzie sprzeczność z przepisami. Najlepiej usunąć je z zapisów uchwały.” wykreślono z projektu planu zapisy dotyczące wysokości.</p> <p>Dodatkowo, ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) wprowadziła definicje wysokości do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Zapis dotyczący zachowania naturalnego ukształtowania terenu byłby zapisem nieprecyzyjnym, ponieważ plan miejscowy sporządzany jest mapie pobranej z zasobu geodezyjno-kartograficznego, ale nie jest to mapa aktualizowana przez uprawnionego</p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p>geodetę. Stąd informacja dotycząca wysokości na mapie może być nieaktualna.</p> <p>Przepisy prawa zawierają zapisy dotyczące ochrony ukształtowania terenu oraz zakazy negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie:</p> <p>·art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024r., poz. 54 ze zm.):  <i>Art. 101. Ochrona powierzchni ziemi polega na: (...)</i>  <i>1) racjonalnym gospodarowaniu; (...)</i>  <i>5) minimalizacji stopnia i łagodzeniu skutków zasklepienia gleby poprzez:</i>  <i>a) ograniczanie do niezbędnego minimum powierzchni gleby objętej zabudową,</i>  <i>b) zachowywanie lub tworzenie powierzchni biologicznie czynnych gleby, zdolnych do łagodzenia degradującego działania terenów zabudowanych i zanieczyszczeń środowiska;</i>  <i>6) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom.</i></p> <p>·art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)  <i>„Art. 234. 1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:</i>  <i>1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;</i>  <i>2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.</i>  <i>2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. (...).”</i></p> <p>·Art. 5 ust. 1 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024r. poz. 725 ze zm.)  <i>Art. 5 ust. 1 Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>wiedzy technicznej, zapewniając: (...)</p> <p>9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;</p> <p>·§ 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225):</p> <p>„§ 29. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.”</p> <p>Zgodnie z § 4 ust 1 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r., poz. 283) -</p> <p>§ 4. 1. Ustawa nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.”</p> <p>Uchwała nie może powtarzać przepisów zawartych w innych aktach prawnych.</p> <p>Wobec powyższego odstąpiono od podejmowania ustaleń wymienionych w uwadze.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p>3. Proszę o zapis w planie nakazujący zachowanie naturalnego ukształtowania terenu.</p> <p>§.Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu”</p> <p>I. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu na działce w sposób utrudniający odpływ wód opadowych.</p> <p>II. Nad działkę, jak i poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu.</p> <p>Wskazany w §6 pkt) 1 projektowanego planu nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza już podniesienie terenu w ściśle określonych normach. Mówi o tym Ustawa</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>o Odpadach, rozporządzenie z 10 listopada 2015 (zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10.11.2015r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. z 2016r. poz. 93). Według załącznika do ww. Rozporządzenia, istnieje możliwość wykorzystania przez osoby fizyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>·gleby i ziemi, w tym kamieni (kod: 170504) — do utwardzania powierzchni po rozkruszeniu odpadów, jeśli jest to konieczne do ich wykorzystania, oraz z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności przepisów Prawa wodnego i Prawa budowlanego:</li> </ul> <p>dopuszczalna maksymalna ilość odpadów do przyjęcia to: 0,2 Mg/m<sup>2</sup> (tj. 200kg/m<sup>2</sup> — tj. do ok. 15cm) utwardzanej powierzchni — zgodnie z pozycją 40 listy ww. załącznika;</p> <p>Powyższą ilość odpadów można przywieźć na teren swojej posesji w przypadku prowadzenia inwestycji utwardzania terenu, związanego z procesem inwestycyjnym. Przez utwardzenie terenu, o którym mowa w wyżej wymienionym Rozporządzeniu Ministra Środowiska należy rozmieść np. utwardzenie dojazdu do działki budowlanej, powierzchni terenu pod miejsce postojowe, garaż blaszak, itp. Podniesienie poziomu terenu w celu zapobiegania spływaniu wód gruntowych na teren działki, jest działaniem wykraczającym poza dopuszczone ramy prawne ww. Rozporządzenia Ministra Środowiska i w takich przypadkach nie można przyjmować żadnych odpadów. I takie zapisy w planie powinny zostać ujęte.</p> <p>W projektowanym planie w §10.pkt 5) wysokość budynku powinna zostać określona jednoznacznie od jakiej rzędnej terenu należy ją liczyć. W planie wykreślono zapis, iż tą wysokość należy liczyć od stanu istniejącego. Stan istniejący powinien zostać tu wpisany jak jest to w aktualnym planie i doprecyzowany, że stan istniejący należy rozmieść rzędne terenu istniejącego, nie przekształconego antropogenicznie.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>Według aktualnie, obowiązującego planu można wynieść poziom parteru o 0,7 m aby uchronić się przed ewentualnymi wodami, oraz zagospodarować ziemię z wykopu na swojej posesji.</p> <p>W przypadku zmiany planu dającym możliwość niwelacji terenu dodatkowymi, znacznymi masami ziemnymi skutkować to będzie zachwianiem stosunków wodnych i podniesieniem poziomu wód gruntowych dla terenów niżej położonych. Powyższe zapisu planu miejscowego zabronią nasypywania znacznych ilości mas ziemnych, które uchronią nas przed ewentualnymi szkodami.</p>
16.	11.01.2024	Poz. Nr 849	2MW	-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca skomunikowania terenu 2MW z ul. Krótką, ew. ul. Królowej Jadwigi.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Przeznaczenie terenu 2MW i drogi 7KDD zostało zachowane z dotychczas obowiązującego planu. Obowiązujący plan, jak i obecny projekt planu utrzymuje połączenie w kierunku południowym w formie komunikacji pieszo-rowerowej. Przedłużenie drogi 7KDD do południowej granicy planu i dalej do ul. Władysława Jagiełły, poza granicami planu musiałoby się odbyć kosztem terenów prywatnych, ogrodów leżących wzdłuż ul. Stanisława Augusta Poniatowskiego (działka nr ewid. 1229/1). Istniejąca infrastruktura techniczna, bliskie położenie zabudowań mieszkalnych czyni połączenie planowanej drogi 7KDD w proponowanym przebiegu kolizyjnym.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b> 1. Proszę o ujęcie w planie skomunikowania części zabudowy wielorodzinnej oznaczonej jako 2 MW z ulicą Krótką ewentualnie Królowej Jadwigi ze względu na znaczny ruch oraz zwężenie na ulicy Witosa (kanał melioracyjny) przy którym ma być wjazd na w/w osiedle. Ułatwi to w znaczny sposób komunikację z centrum miasta oraz odciąży ulicę Witosa. Propozycja w załączniku graficznym.</p>
			Obszar planu	-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca zmiany minimalnej wielkości działki budowlanej z 700 m<sup>2</sup> na 650 m<sup>2</sup> na terenach MN.</b></p>

							<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Biorąc pod uwagę warunki gruntowo-wodne istotna jest wielkość terenu w graniach działki, na której można zagospodarować wody opadowe i roztopowe, dlatego zachowano minimalną wielkość działki budowlanej równą 700 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b> 2. Proszę o zmianę par. 10 pkt. 11 o treść: „minimalną wielkość działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich; na minimalną wielkość działki budowlanej: 650 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia nieruchomości sąsiednich; w/w wskaźnik ogranicza znacząco podział działek istniejących, a powierzchnia 650 m<sup>2</sup> w zupełności wystarczy do posadowienia przykładowo domu parterowego 100m<sup>2</sup> ze spełnieniem par. 11 pkt. 9 i pkt 10.</p>
				-	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca zapisania: nakazu zachowania naturalnego ukształtowania terenu, zakazu prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu na działce w sposób utrudniający odpływ wód opadowych oraz doprecyzowania w planie miejscowym zapisów dotyczących wysokości zabudowy.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Kwestia wysokości zabudowy jest zdefiniowana w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</p>

							<p>(Dz.U. z 2022 r. poz. 1225):</p> <p>§ 6. Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Projekt planu przedłożony do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną zawierał zapis dotyczący wysokości, np. dla terenów MN w brzmieniu:</p> <p>wysokość, liczona według zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych:</p> <p>a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 10,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej i do II kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) pozostałej zabudowy: maksymalnie 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej budynku i wiaty, I kondygnacja nadziemna;</p> <p>W wyniku uwagi ww. Komisji: Nie stosować w planie definicji niezgodnych z ustawą, np. w odniesieniu do wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, ponieważ będzie sprzeczność z przepisami. Najlepiej usunąć je z zapisów uchwały.” wykreślono z projektu planu zapisy dotyczące wysokości.</p> <p>Dodatkowo, ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) wprowadziła definicje wysokości do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>Zapis dotyczący zachowania naturalnego ukształtowania terenu byłby zapisem nieprecyzyjnym, ponieważ plan miejscowy sporządzany jest mapie pobranej z zasobu geodezyjno-kartograficznego, ale nie jest to mapa aktualizowana przez uprawnionego geodetę. Stąd informacja dotycząca wysokości na mapie może być nieaktualna.</p> <p>Przepisy prawa zawierają zapisy dotyczące ochrony ukształtowania terenu oraz zakazy negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie:</p> <p>·art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024r., poz. 54 ze zm.):  <i>Art. 101. Ochrona powierzchni ziemi polega na: (...)</i>  1) <i>racjonalnym gospodarowaniu; (...)</i>  5) <i>minimalizacji stopnia i łagodzeniu skutków zasklepienia gleby poprzez:</i>  a) <i>ograniczenie do niezbędnego minimum powierzchni gleby objętej zabudową,</i>  b) <i>zachowywanie lub tworzenie powierzchni biologicznie czynnych gleby, zdolnych do łagodzenia degradującego działania terenów zabudowanych i zanieczyszczeń środowiska;</i>  <b>6) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom</b></p> <p>·art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)  „Art. 234. 1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:  1) <i>zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;</i>  2) <i>odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.</i>  2. <i>Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. (...)</i>”</p> <p>·Art. 5 ust. 1 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>budowlane (Dz.U. z 2024r. poz. 725 ze zm.)  <i>Art. 5 ust. 1 Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: (...)</i></p> <p>9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;</p> <p>·§ 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225):  <i>„§ 29. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.”</i></p> <p>Zgodnie z § 4 ust 1 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r., poz. 283)  <i>§ 4. 1. Ustawa nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.”</i></p> <p>Uchwała nie może powtarzać przepisów zawartych w innych aktach prawnych.</p> <p>Wobec powyższego odstąpiono od podejmowania ustaleń wymienionych w uwadze.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p>3. Proszę o zapis w planie nakazujący zachowanie naturalnego ukształtowania terenu.  <i>Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu”</i></p> <p>I. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu na działce w sposób utrudniający odpływ wód opadowych.</p> <p>II. Nad działkę, jak i poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu.</p> <p>Wskazany w §6 pkt) 1 projektowanego planu nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza już podniesienie terenu w ściśle określonych normach. Mówi o tym Ustawa o Odpadach, rozporządzenie z 10 listopada 2015 (zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10.11.2015r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. z 2016r. poz. 93). Według załącznika do ww. Rozporządzenia, istnieje możliwość wykorzystania przez osoby fizyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gleby i ziemi, w tym kamieni (kod: 170504) — do utwardzania powierzchni po rozkruszeniu odpadów, jeśli jest to konieczne do ich wykorzystania, oraz z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności przepisów Prawa wodnego i Prawa budowlanego;</li> </ul> <p>dopuszczalna maksymalna ilość odpadów do przyjęcia to: 0,2 Mg/m<sup>2</sup> (tj. 200kg/m<sup>2</sup> — tj. do ok. 15cm) utwardzanej powierzchni — zgodnie z pozycją 40 listy ww. załącznika; Powyższą ilość odpadów można przywieźć na teren swojej posesji w przypadku prowadzenia inwestycji utwardzania terenu, związanego z procesem inwestycyjnym.</p> <p>Przez utwardzenie terenu, o którym mowa w wyżej wymienionym Rozporządzeniu Ministra Środowiska należy rozmieść np. utwardzenie dojazdu do działki budowlanej, powierzchni terenu pod miejsce postojowe, garaż blaszak, itp.</p> <p>Podniesienie poziomu terenu w celu zapobiegania spływaniu wód gruntowych na teren działki, jest działaniem wykraczającym poza dopuszczone ramy prawne ww. Rozporządzenia Ministra Środowiska i w takich przypadkach nie można przyjmować żadnych odpadów. I takie zapisy w planie powinny zostać ujęte.</p> <p>W projektowanym planie w §10.pkt 5) wysokość budynku powinna zostać określona jednoznacznie od jakiej rzędnej terenu należy ją liczyć. W planie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>wykreślono zapis, iż tą wysokość należy liczyć od stanu istniejącego. Stan istniejący powinien zostać tu wpisany jak jest to w aktualnym planie i doprecyzowany, że stan istniejący należy rozmieść rzędne terenu istniejącego, nie przekształconego antropogenicznie.</p> <p>Według aktualnie, obowiązującego planu można wynieść poziom parteru o 0,7 m aby uchronić się przed ewentualnymi wodami. Oraz zagospodarować ziemię z wykopu na swojej posesji. W przypadku zmiany planu dającym możliwość niwelacji terenu dodatkowymi, znacznymi masami ziemnymi skutkować to będzie zachwianiem stosunków wodnych i podniesieniem poziomu wód gruntowych dla terenów niżej położonych. Powyższe zapisu planu miejscowego zabronią nasypywania znacznych ilości mas ziemnych, które uchronią nas przed ewentualnymi szkodami.</p>
19.	12.01.2024	Poz. Nr 861 Poz. Nr 862 (załączniki graficzne)	Obszar planu	-	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca zaplanowania na obszarze planu przyszłego przebiegu dodatkowej drogi zbiorczej umożliwiającej komunikację w relacji Drzecin - węzeł autostradowy Świecko oraz trasy tramwajowej.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Ze względu na konieczność wyburzenia istniejących budynków mieszkalnych i budynków garażowych według przedstawionych koncepcji, ograniczoną przepustowość ul. Nocnickiego i obudowanie jej zabudową mieszkaniową odstąpiono od wprowadzenia ruchu tranzytowego zgodnie z uwagą. Istniejące drogi posiadają szerokość 8-10 m i są otoczone zabudową, która uniemożliwia ich poszerzenie. Projekt planu nieznacznie ingeruje w układ komunikacyjny zaprojektowany w obowiązującym planie, który częściowo został już wydzielony, a zabudowa tego terenu postępuje. Przedstawiona propozycja trasy tramwajowej na obszarze planu również wiązałaby się z wyburzeniami. Obwodnica miasta powinna być realizowana jako nowa droga, na którą można skierować ruch ciężarowy.</p>

						<p>Przedstawione warianty dróg i trasy tramwajowej częściowo wykraczają poza obszar objęty planem.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b> <i>Pismo z dnia 11.01.2024 r.</i> <i>Szanowni Państwo, zgodnie z prawem przysługującym mieszkańcom w trakcie procedury planistycznej, pragnę złożyć następujące wnioski do projektu przedmiotowego planu miejscowego, wsparte załącznikami nr 1-4 do pisma. Stanowią one uzupełnienie do uwag wyrażonych przeze mnie w trakcie publicznej dyskusji, która odbyła się w tym temacie dn. 7.12.2023 r., w zakresie:</i></p> <p><i>1) Przewidzenia na obszarze planu przyszłego przebiegu dodatkowej drogi zbiorczej umożliwiającej komunikację w relacji Drzecin - węzeł autostradowy Świecko (zaznaczone na czerwono na załącznikach nr 1, 2 i 4).</i></p> <p><i>Uzasadnienie:</i> <i>Proponowane rozwiązanie pozwoli na rozładowanie ruchu samochodowego, poprzez otwarcie dodatkowego kanału wjazdu do Słubic od strony Drzecina. Obecnie znaczna część przepływu pojazdów tranzytowych skupia się na ulicy Wojska Polskiego, co prowadzi do paraliżu komunikacyjnego miasta i wynikających z tego znacznych utrudnień w poruszaniu się po obszarze centrum i śródmieścia. Dwa warianty przebiegu proponowanej drogi przedstawiono na załącznikach nr 1 i 2 (oznaczenia (1)-(1')). Obydwa zakładają przyłączenie się do trasy Słubice-Drzecin od północy i Słubice-Świecko od południa. Na obszarze centrum dołączają one do ulic Krótkiej i Alei Niepodległości, które są przystosowane urbanistycznie do przyjęcia takiej funkcji. W zakresie planowania przyszłego przebiegu komunikacji zbiorowej rozwiązanie to pozwala na przeprowadzenie linii tramwajowej przez obszar centrum miasta, łącząc je z systemem komunikacji miejskiej Frankfurtu nad Odrą (załącznik nr 4). W założeniu powinno przyczynić się to do rozładowania obciążenia miasta z ruchu samochodowego   zaoferować mieszkańcom nową i</i></p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p>niezależną od niego opcję komunikacji. Proponowana trasa linii tramwajowej od mostu granicznego (Start) obejmuje w kolejności ulice: Mickiewicza/Jedności Robotniczej, północny fragment Alei Młodzieży/Plac Przyjaźni, ul. Wojska Polskiego, nową drogę powrotną na obszarze objętym planem (oznaczenia (1)-(1') na załącznikach nr 1i 2.), ul. Krótką, Aleję Niepodległości i ul. Kościuszki do mostu granicznego (Koniec). Potrzeba przewidzenia trasy powrotnej dla linii tramwajowej wynika ze stosunkowo niewielkiej szerokości ul. Wojska Polskiego, która bezkolizyjnie mogłaby przyjąć jedną nitkę trakcji tramwajowej, zaś druga, powrotna umożliwiłaby dodatkowo obsługę komunikacją tramwajową także pozostałych części Słubic, które rozwijałyby się wzdłuż obecnych i proponowanych arterii miasta głównie w kierunku północ-południe, do przewidywanej górnej granicy wielkości miasta wynoszącej ok. 40-60 tys. mieszkańców.</p> <p>Występujący obecnie brak tej alternatywnej drogi i brak komunikacji publicznej w planach miejscowych stwarza zagrożenie zablokowania komunikacyjnego Słubic w perspektywie strategicznej, co jest już częściowo obserwowane. Zagroza to rozwojowi miasta ze względu na spadek jego atrakcyjności związanej z narastaniem problemów z dojazdem do i z miejsc pracy położonych po stronie niemieckiej. W przypadku braku podjęcia stosownych działań przez władze miasta, problem będzie się sukcesywnie pogłębiał wraz z powstawaniem nowych osiedli mieszkaniowych wzdłuż osi ul. Wojska Polskiego. Z tego względu krytycznie istotne dla dalszego rozwoju miasta jest przewidzenie przebiegu nowych arterii komunikacji w obrębie centrum już na etapie sporządzania planów miejscowych, w tym dla obszaru objętego przedmiotowym projektem.</p>
20.				X	X	-	<p><b>X</b> Uwaga dotycząca połączenia ul. Staszica z ulicą Krótką ciągiem pieszo-rowerowym (wzgl. pieszo-jezdny) i przewidzenie w planie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż kanału Długi Rów (Czarny Kanał) od ul. Drzymały do Komendy Powiatowej</p>

							<p><b>Policji.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w części wykraczającej poza granice planu.</b> Uchwała nie może ustalać zagospodarowania obszaru leżącego poza granicami planu.</p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic, w zakresie dotyczącym obszaru objętego projektem planu. Wzdłuż kanału Dług Rów (Czarny Kanał) w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu wyznaczono tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej KP-ZP, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR, tereny zieleni urządzonej ZP, w ramach których dopuszcza się realizację dróg dla rowerów lub dla pieszych.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p>2) <i>Połączenie ul. Staszica z ulicą Krótką ciągiem pieszo-rowerowym (wzgl. pieszo-jezdnym) i przewidzenie w planie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż kanału Długi Rów (Czarny Kanał) od ul. Drzymały do Komendy Powiatowej Policji, zgodnie z przebiegiem zaproponowanym na załącznikach 1 i 2.</i></p> <p><i>Uzasadnienie:</i></p> <p><i>Proponowane rozwiązanie w kierunku południowy wschód - północny zachód pozwoli na skomunikowanie osiedla „Mała Moskwa” i terenów położonych na zachód od niego z okolicami położonymi na wschód od kanału Długi Rów w okolicy ul. Nocznickiego. Obecnie obszary te są całkowicie odcięte komunikacyjnie od reszty miasta. Przewidzenie ścieżki pieszo-rowerowej w kierunku północny wschód - południowy zachód otworzy dodatkową drogę komunikacji indywidualnej pomiędzy nowymi osiedlami położonymi na północy a centrum miasta, docelowo wpływając na zmniejszenie ruchu samochodowego i stwarzając jednocześnie nowy obszar spacerowo-rekreacyjny dla mieszkańców.</i></p>
21.				X	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca połączenia ul. Nocznickiego i Konstytucji 3 Maja przez obszar planowanych osiedli mieszkalnictwa komunalnego, usunięcie napowietrznych linii energetycznych, odrzucenie</b></p>

						<p><b>propozycji przebiegu drogi /KDD, dostosowanie linii zabudowy wielorodzinnej do nowego układu komunikacyjnego.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innej części niż dopuszczenie usunięcia istniejących linii elektroenergetycznych.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic w zakresie dotyczącym dopuszczenia usunięcia istniejących linii elektroenergetycznych.</p> <p>Ze względu na konieczność wyburzenia istniejących budynków mieszkalnych i budynków garażowych według przedstawionych koncepcji, ograniczoną przepustowość ul. Nocznickiego i obudowanie jej zabudową mieszkaniową odstąpiono od wyznaczenia proponowanego układu komunikacyjnego, przecinającego projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>Częściowe uwzględnienie innych uwag dotyczących układu komunikacyjnego obszaru planu polegające na przedłużeniu drogi 8KDD na terenie 6WS i połączenie terenu 7KDD z 1MW przez teren 1KP z jego poszerzeniem i włączeniem do terenu drogi 7KDD poprawia warunki dla obsługi komunikacyjnej terenów 1MW i 2MW oraz terenów sąsiednich.</p> <p>Projekt planu dopuszcza roboty budowlane, przeniesienie, usunięcie lub skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych; a w przypadku przeniesienia lub usunięcia warunki określone dla korytarzy technicznych tracą moc.</p> <p>Linie energetyczne przebiegające przez obszar planu są ważnym elementem systemu energetycznego miasta i gminy, dostarczają energię do Słubic i ją rozprawdzają,</p> <p>W projekcie planu nie ustala się tylko i wyłącznie likwidacji linii energetycznych, dopuszcza się roboty budowlane dla linii. Usunięcie linii energetycznych jest jedną z możliwości dopuszczonych w projekcie planu, ale i dopuszcza ich skablowanie, przeniesienie, co spowoduje poprawę warunków zagospodarowania</p>
--	--	--	--	--	--	---

							<p>przestrzeni.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  3) Połączenie ul. Nocznickiego i Konstytucji 3 Maja przez obszar planowanych osiedli mieszkalnictwa komunalnego, usunięcie napowietrznych linii energetycznych, odrzucenie propozycji przebiegu drogi /KDD, dostosowanie linii zabudowy wielorodzinnej do nowego układu komunikacyjnego (oznaczenia (3)-(3') na załącznikach 1 i 2).  Uzasadnienie:  Proponowane rozwiązanie umożliwi stworzenie nowej drogi komunikacji indywidualnej w kierunku południowy wschód - północny zachód, co wpłynie na odciążenie ul. Witosa i pozwoli na lepsze skomunikowanie wschodniej i zachodniej części miasta. Usunięcie trakcji linii energetycznej (schowanie jej w gruncie) uwolni znaczne powierzchnie dla inwestycji mieszkaniowych na obszarach 1MW i 2MW, dla których stanowią one obecnie przeszkodę.</p>
22.			-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca przekształcenie funkcjonalne terenów przy ul. Konstytucji 3 Maja w kierunku zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami w parterze.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Słubice jest to teren przewidziany na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidziano sytuowanie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej: handel, bankowość, gastronomia, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, również obiekty infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni uporządkowanej oraz innych usług po sporządzeniu planu miejscowego.  Zatem funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest niezgodna ze studium.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p>

							<p>4) <i>Przekształcenie funkcjonalne terenów przy ul. Konstytucji 3 Maja w kierunku zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej z usługami w parterze (oznaczenia (4)-(4') na załącznikach 1,213).</i></p> <p><i>Uzasadnienie:</i></p> <p><i>Proponowane rozwiązanie umożliwi stworzenie nowych, dobrze skomunikowanych w skali miasta osiedli mieszkalnictwa komunalnego. Potrzeba ta wynika z dużego popytu na niedrogie mieszkania. Zwiększenie podaży dostępnych finansowo mieszkań dodatnio wpłynie na rozwój miasta. Indywidualne garaże znajdujące się obecnie na tych terenach docelowo zostałyby przeniesione na pobliskie obszary, co umożliwiłoby dotychczasowym ich właścicielom/najemcom dalsze korzystanie z tego rozwiązania.</i></p>
23.			-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca zaplanowania komunikacji okolic ul. Nocznickiego z ul. Krótką zgodnie z propozycjami zawartymi na załącznikach graficznych nr 1 i 2 (obszar oznaczony jako (5)) i utworzenia ronda na skrzyżowaniu ulic Nocznickiego i Rzepińskiej, przewidzenie ciągu pieszo rowerowego pomiędzy 21KR a 22KR.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Ze względu na konieczność wyburzenia istniejących budynków według przedstawionych koncepcji, ograniczoną przepustowość istniejących dróg i obudowanie ich zabudową mieszkaniową odstąpiono od zmiany układu komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu.</p> <p>Projekt planu nieznacznie ingeruje w układ komunikacyjny zaprojektowany w obowiązującym planie, który częściowo został już wydzielony, a zabudowa tego terenu postępuje. Przedstawiona propozycja połączenia ul. Nocznickiego i ul. Krótkiej, czy ciągu pieszo-rowerowego pomiędzy drogami 21KR i 22KR, wiąże się z wyburzeniami, ingerencją w teren zabudowany i zagospodarowany, w tym tereny prywatne.</p> <p>Teren proponowanego ronda u zbiegu ul.</p>

							<p>Nocznickiego, i ul. Rzepińskiej leży poza granicami obszaru objętego projektem planu.</p> <p>Częściowe uwzględnienie innych uwag dotyczących układu komunikacyjnego obszaru planu polegające na przedłużeniu drogi 8KDD na terenie 6WS i połączenie terenu 7KDD z 1MW przez teren 1KP z jego poszerzeniem i włączeniem do terenu drogi 7KDD poprawia warunki dla obsługi komunikacyjnej terenów 1MW i 2MW oraz terenów sąsiednich.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p>5) Przewidzenie komunikacji okolic ul. Nocznickiego z ul. Krótką zgodnie z propozycjami zawartymi na załącznikach graficznych nr 1 i 2 (obszar oznaczony jako (5)) i utworzenie ronda na skrzyżowaniu ulic Nocznickiego i Rzepińskiej, przewidzenie ciągu pieszo rowerowego pomiędzy 21KR a 22KR.</p> <p><i>Uzasadnienie:</i></p> <p>Obecnie tereny oznaczone nr (9) na załącznikach pełnią funkcję przemysłowo- usługowe. Nie stanowi to perspektywicznej funkcji dla tego obszaru, ze względu na jego położenie w obszarze funkcjonalnego śródmieścia i bliskości do centrum miasta. Proponowane rozwiązania na obszarze 29MN umożliwią stworzenie w przyszłości nowych, dobrze skomunikowanych osiedli mieszkaniowych na terenie (9) i (5) i przewidzenie dla nich funkcjonalnego układu ulic w skali miejskiej. Utworzenie ronda na skrzyżowaniu ulic Nocznickiego i Rzepińskiej wpłynie korzystnie na bezpieczeństwo użytkowników dróg (usunie ostre kąty pomiędzy ulicami). Przy uwzględnieniu połączenia go z ul. Krótką, dodatkowo usprawni komunikację.</p>
24.				-	X	-	<p><b>X Uwaga dotycząca uwzględnienia nowego przebiegu drogi łączącej ul. Konstytucji 3 Maja z ul. Nocznickiego.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Proponowany przebieg drogi łączącej ul. Konstytucji 3 Maja z ul. Nocznickiego przecina działki budowlane, które nie będą możliwe do zabudowy. Na jednej z</p>

							<p>działek trwa już budowa.  Pozbawienie prywatnych właścicieli możliwości zabudowy skutkowałoby znacznymi odszkodowaniami związanymi ze spadkiem wartości ich działek.  Ponadto na terenie planowanego parku – ZZP, proponowany w uwadze łącznik przecina teren zadrzewiony- cenny w granicach miasta, ale i zabudowany przy ul. Konstytucji 3 Maja.  Ze względu na powyższe odstąpiono od zmiany układu komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu w sposób przedstawiony w uwadze.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  6) Uwzględnienie nowego przebiegu drogi łączącej ul. Konstytucji 3 Maja z ul. Nocznickiego zgodnie z załącznikami graficznymi nr 1 i 2 (oznaczenie (6)).  Uzasadnienie:  Propozycja korekty przebiegu przewidywanych w projekcie rozwiązań komunikacyjnych (m.in. 1KDD, 4KDD i 13KR) zapewniająca usprawnienie komunikacji na przedmiotowych obszarach i perspektywiczne połączenie z ulicą Rysią dla terenów oznaczonych jako ZZP, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 14MN, 16MN, 8U.</p>
25.				-	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca korekty proponowanego układu dróg by unikać tworzenia dróg z placem do zawracania, bez połączenia z innymi drogami.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Proponowany przebieg drogi przecina działki zabudowane i działki budowlane, które nie będą możliwe do zabudowy.  Pozbawienie prywatnych właścicieli możliwości zabudowy skutkowałoby znacznymi odszkodowaniami związanymi ze spadkiem wartości ich działek.  Wyznaczone w planie drogi bez połączenia z innymi drogami jest usankcjonowaniem zagospodarowania, które nastąpiło od czasu uchwalenia planu i jest doprowadzeniem sytuacji do zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami.  Ze względu na powyższe odstąpiono od zmiany układu komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu</p>

							<p>w sposób przedstawiony w uwadze.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  7) Uwzględnienie nowego przebiegu dróg na terenach oznaczonych (7) i (7') na załącznikach graficznych nr 1 i 2.  <i>Uzasadnienie:</i>  <i>Propozycja korekty przebiegu przewidywanych w projekcie rozwiązań komunikacyjnych (m.in. 3KDD, 12KR) zapewni usprawnienie komunikacji na przedmiotowych obszarach (głównie 6MN, 7MN i 9MN), unikając tworzenia niekorzystnych z punktu widzenia rozwoju urbanistycznego miasta ślepych zaułków na obszarze, który w perspektywie strategicznej może zostać przekształcony w tereny zabudowy wielorodzinnej.</i></p>
26.				-	X	-	<p><b>X Uwaga dotycząca nowego przebiegu dróg, parków i zabudowy mieszkaniowej.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Słubice wskazane tereny są przewidziane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.  Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidziano sytuowanie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej: handel, bankowość, gastronomia, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, również obiekty infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni uporządkowanej oraz innych usług po sporządzeniu planu miejscowego.  Zatem funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest niezgodna ze studium.  Wyznaczenie terenu zieleni urządzonej służy stworzeniu miejsca zieleni dla wypoczynku z rekreacją, w oparciu o istniejący już drzewostan. Postępująca zabudowa mieszkaniowa na obszarze planu i w jego sąsiedztwie uzasadnia wyznaczenie terenu zieleni, który będąc terenem niezabudowanym pozostanie terenem biologicznie czynnym.</p>

							<p><b>Uwaga o treści:</b>  8) Uwzględnienie nowego przebiegu dróg, parków i zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym (8) na załącznikach graficznych nr 1, 2 i 3.  <i>Uzasadnienie:</i>  Propozycja korekty przebiegu przewidywanych w projekcie rozwiązań komunikacyjnych (m.in. 1KDD, 2KDD) i funkcjonalnych (12P, 3SMN, 4MN i 5MN) umożliwi stworzenie w przyszłości nowych, dobrze skomunikowanych w skali miejskiej osiedli mieszkaniowych.</p> <p><i>Powyższe wnioski proponują rozwiązania zarówno dla obecnych, jak i perspektywicznych wyzwań stojących przed rozwojem Słubic, które wynikają głównie z niekorzystnej struktury urbanistycznej, w której cały ruch tranzytowy i transgraniczny kierowany jest magistralą ul. Wojska Polskiego, Alei Młodości i ul. 3 Maja. Skutkuje to przeciążeniem i niewydolnością sieci dróg. Proponowane rozwiązania dają odpowiedź dla tych problemów poprzez utworzenie nowych połączeń drogowych sprzężonych z rozwojem komunikacji miejskiej w formie linii tramwajowej, mogącej zapewnić obsługę komunikacyjną dla miasta z perspektywą rozwoju do wielkości nawet ok. 40-60 tys. mieszkańców. Ponadto, zaproponowane usprawnienia w strukturze urbanistycznej umożliwią lepsze połączenie w kierunkach wschód-zachód dla jego mieszkańców, poprzez utworzenie nowej sieci dróg na obszarze objętym projektem. W związku z tym, wnoszę o uwzględnienie powyższych wniosków w przedmiotowym planie miejscowym.</i></p>
27.	12.01.2024	Poz. Nr 987	6KDD	X	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca zmiany układu przebiegu drogi dojazdowej lub zaprojektowania dodatkowej drogi objazdowej do projektowanego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1MW.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w innym zakresie niż połączenie terenu 7KDD z 1MW przez teren 1KP z jego poszerzeniem i włączeniem do terenu drogi</b></p>

							<p><b>7KDD.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Słubic, poprzez połączenie terenu 7KDD z 1MW przez teren 1KP z jego poszerzeniem i włączeniem do terenu drogi 7KDD.</p> <p>Przeznaczenie terenu 1MW i drogi 6KDD zostało zachowane z dotychczas obowiązującego planu, przy czym droga 6KDD została poszerzona o plac do zawracania, a na skutek uwzględnienia innej uwagi również jest przedłużana kosztem terenu 1MW.</p> <p>Teren 1MW jest własnością gminną i biorąc pod uwagę istniejące linie elektroenergetyczne odstępiono w planie od dzielenia tego terenu drogą. Na etapie realizacji inwestycji na terenie 1MW możliwym będzie połączenie tego terenu jako dojazd w ramach obsługi wewnętrznej tego terenu, zarówno do drogi 6KDD, jak również do drogi 7KDD i dalej do drogi 8KDD.</p> <p>Częściowe uwzględnienie tej i innych uwag dotyczących układu komunikacyjnego obszaru planu poprzez przedłużenie drogi 8KDD na terenie 6WS i połączenie terenu 7KDD z 1MW przez teren 1KP z jego poszerzeniem i włączeniem do terenu drogi 7KDD poprawia warunki dla obsługi komunikacyjnej terenów 1MW i 2MW oraz terenów sąsiednich.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p><i>Wnoszę o zmianę układu przebiegu drogi dojazdowej lub o zaprojektowanie dodatkowej drogi objazdowej do projektowanego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1MW.</i></p> <p><i>W projekcie planu wyznaczono drogę 6KDD, która będzie graniczyć bezpośrednio z moją posesją. W projekcie planu jest to jedyna droga, która ma zapewnić dojazd do nowego osiedla mieszkaniowego, co spowoduje wzrost natężenia ruchu, a co za tym idzie – wzrost natężenia hałasu. Jedna droga na tak duże osiedle mieszkaniowe stanowić będzie problem nie tylko dla mnie i mojej rodziny, ale dla mieszkańców ulicy Witosa, jak i nowych właścicieli mieszkań, które</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							powstaną na terenie 1MW. Jedna droga dojazdowa stanowi problem, chociażby w sytuacji kolizji drogowej, źle zaparkowanych blokujących dojazd aut, nie wspominając już o pojawieniu się np, porzuconego auta. Jedno duże osiedle, właściciele mieszkań, którzy mają po 2 samochody, a jedna droga dojazdowa ? Patrząc na osiedla w Słubicach, każde ma po min 2 drogi wyjazdowe, co zapewnia i ułatwia komunikację, nie wspominając o bezpieczeństwie.
28.			Obszar planu	-	X	-	<p><b>X Uwaga dotycząca zapisania: nakazu zachowania naturalnego ukształtowania terenu, zakazu prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu na działce w sposób utrudniający odpływ wód opadowych</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zapis dotyczący zachowania naturalnego ukształtowania terenu byłby zapisem nieprecyzyjnym, ponieważ plan miejscowy sporządzany jest mapie pobranej z zasobu geodezyjno-kartograficznego, ale nie jest to mapa aktualizowana przez uprawnionego geodetę. Stąd informacja dotycząca wysokości na mapie może być nieaktualna.</p> <p>Przepisy prawa zawierają zapisy dotyczące ochrony ukształtowania terenu oraz zakazy negatywnego oddziaływania na działki sąsiednie: ·art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024r., poz. 54): <i>Art. 101. Ochrona powierzchni ziemi polega na: (...)</i> <i>1) racjonalnym gospodarowaniu; (...)</i> <i>5) minimalizacji stopnia i łagodzeniu skutków zasklepienia gleby poprzez:</i> <i>a) ograniczanie do niezbędnego minimum powierzchni gleby objętej zabudową,</i> <i>b) zachowywanie lub tworzenie powierzchni biologicznie czynnych gleby, zdolnych do łagodzenia degradującego działania terenów zabudowanych i zanieczyszczeń środowiska;</i> <b>6) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom</b> ·art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne</p>

						<p>(Dz.U. z 2023r. poz. 1478 ze zm.)  <i>„Art. 234. 1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:</i>  1) <i>zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;</i>  2) <i>odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.</i>  2. <i>Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. (...)</i>”  ·Art. 5 ust. 1 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.)  <i>Art. 5 ust. 1 Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: (...)</i>  9) <i>poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;</i>  ·§ 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225):  „§ 29. <i>Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.</i>”   Zgodnie z § 4 ust 1 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r., poz. 283) -  § 4. 1. <i>Ustawa nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.</i>”</p>
--	--	--	--	--	--	--

								<p>Uchwała nie może powtarzać przepisów zawartych w innych aktach prawnych. Wobec powyższego odstąpiono od podejmowania ustaleń wymienionych w uwadze.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b> <i>Wnoszę o wpisane zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w tym podniesienia poziomu terenu poprzez wykonanie nasypów gruntu. Nie zgadzam się, aby plan dopuszczał nawożenie ziemi na działki, które są za nami jeszcze nie zagospodarowane. Nawożenie ziemi spowodowałoby że moja działka ba by niżej położona, co ma wpływ na sptyw wód powierzchniowych oraz podniesienie się wód gruntowych.</i></p>
<b>II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU</b>								
29.	14.09.2024	Poz. 17946	Teren: 2MW, 2KR, 8KDD	X	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca zmiany wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie 2MW z maks. 12m i do 4 kondygnacji nadziemnych na maksymalnie 2 kondygnacje, braku zgody na połączenie terenu 2MW poprzez drogę 2KR i utrudnienia dostępu 8KDD.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w zakresie innym niż przedłużenie linii zabudowy.</b></p> <p>Uwaga uwzględniona w części przez Burmistrza Słubic, poprzez przedłużenie linii zabudowy. Teren drogi 2KR, która nie sąsiaduje z terenem 2MW i 8KDD został wyznaczony w oparciu o granice działek z zachowaniem istniejącego budynku. Przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej od drogi 7KDD do terenu WS, od strony południowej granicy terenu 22MN pozwoli na zachowanie przez budynki mieszkalne wielorodzinne odległości co najmniej 20 m od granic z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego wysokość zabudowy na terenie 2MW była ustalona różnie, tj. : <i>a) do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym czwarta kondygnacja w poddaszu – w częściach południowo –</i></p>

						<p><i>zachodnich każdego z terenów oraz do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu w częściach północno – wschodnich każdego z terenów,</i></p> <p><i>b) do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy budynku – w częściach północno – wschodnich każdego z terenów,”</i></p> <p>Ponieważ taki zapis, według obecnego prawodawstwa jest nieprecyzyjny, dlatego w projekcie planu wysokość została ujednoczona dla całych kwartałów zabudowy MW. Jednocześnie dostosowano wysokość do obecnych standardów i wymogów dla budownictwa wielorodzinnego. Połączenie terenu 2MW przedłużeniem drogi 8KDD powstało na skutek uwzględnienia uwag na etapie pierwszego wyłożenia, by połączyć tereny 1MW i 2MW z pozostałymi kwartałami i włączyć w przestrzeń miasta. Połączenia te służą również usprawnieniu komunikacji w tej części, w tym terenu 2MW i zapewnieniu obsługi komunikacyjnej nie tylko poprzez jedną drogę ale co najmniej z dwóch dróg.</p> <p>Teren drogi 2KR został wyznaczony częściowo po śladzie wyznaczonym w obowiązującym planie, z częściowym pomniejszeniem ze względu na istniejący budynek i zmianą z drogi publicznej na drogę wewnętrzną, z uwagi na własność prywatną oraz istniejącą zabudowę. Ostatecznie, w wyniku korekty, granicę drogi 2KR oparto o południowo-zachodnią granicę działki.</p> <p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p><i>„Treść W zakresie terenów 2MW nie zgadzamy się na wysokości zabudowy w projekcie uchwały maks. 12m i do 4 kondygnacji nadziemnych, gdyż taka wysokość ogranicza naszą prywatność i swobodę życia na naszych podwórkach sąsiadujących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnosimy o maksymalną wysokość do 2 kondygnacji. Zauważyć należy, iż sama zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi znaczne obciążenie dla otaczającej zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa wielorodzinna powoduje m. in. zwiększenie ruchu samochodowego, większy hałas powodując dysharmonię dla mieszkalnictwa jednorodzinne. Ponadto nie zgadzamy się na połączenie terenu 2MW poprzez wyznaczoną drogę 2KR, gdyż</i></p>
--	--	--	--	--	--	---

								<i>uniemożliwi to dostępność komunikacyjną do drogi 8KDD aby zauważyć należy, iż droga 2KR stanowi naszą własność i nie wyrażamy zgody na jej udostępnianie dla terenu 2MW."</i>
30.			Tereny MN	-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca zmiany minimalnej wielkości działki budowlanej na terenach MN, MN-U: z 700 m<sup>2</sup> na 600 m<sup>2</sup>. Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Biorąc pod uwagę warunki gruntowo-wodne istotna jest wielkość terenu w graniach działki, na której można zagospodarować wody opadowe i roztopowe, zachowano minimalną wielkość działki równą 700m<sup>2</sup>.</p> <p>Treść uwagi: „Jednocześnie proszę o zmierzenie powierzchni podziału jak i scalania istniejących i nowopowstałych działek, której mają być dzielone.</p> <p>§ 20. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, punkt 2, podpunkt a, tiret pierwszy na minimalną powierzchnię działek na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U: 700 m<sup>2</sup>, na</p> <p>§ 20. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, punkt 2, podpunkt a, tiret pierwszy na minimalną powierzchnię działek na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U: 600 m<sup>2</sup>,</p>
<b>III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>								
31.	20.12.2024	Poz. 23978	Działka nr ewid. 291/34	-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu z terenów zieleni na tereny MN lub MW.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Wobec rozbieżności w piśmie, polegającej na tym, że na stronie drugiej pisma, w pkt 1 wniesiono o zmianę kwalifikacji gruntu (...) 291/34 na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, podczas w uzasadnieniu na stronie drugiej, w akapicie drugim uzasadnienia napisano, że grunty te zostały nabyte „z przeznaczeniem na inwestycję w postaci ekskluzywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji”, uwaga została rozpatrzona zarówno w odniesieniu do możliwości ustalenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>

								<p><b>Uwaga o treści:</b></p> <p>„wnoszę sprzeciw do obecnie istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do wyłożonego projektu, jednocześnie wnioskuję o rozpatrzenie uwzględnienie następujących uwag i zmian: (...)”</p> <p>1.Zmiana kwalifikacji gruntu o numerze ewidencyjnym 291/34 określonego w MPZP jako tereny zieleni zabawowo – rekreacyjnej – 41Z1 na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - MN”.</p> <p>Wniosek uzasadniono następującymi argumentami:</p> <p>-„działka o numerze 291/33 (...) została zakwalifikowana w obowiązującym oraz w projekcie MPZP jako tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN). Działka o numerze 291/34 (...), która stanowi obecnie całość pod jedną księgą wieczystą z działką o numerze 291/33 została zakwalifikowana w obowiązującym oraz w projekcie MPZP w przeważającej części jako teren zieleni zabawowo-rekreacyjnej (...) oraz tereny publicznych dróg dojazdowych (...) oraz sieci transformatorowych (...)”.</p> <p>-„przedmiotowe grunty zostały (...), zakupione z przeznaczeniem na inwestycję w postaci ekskluzywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji.”</p> <p>-„wyłożenie publicznie projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego (...), gdzie usytuowane są moje grunty, nie zawiera żadnych zmian, o które wnioskowałem i co do których byłem zapewniany o korzystnym rozstrzygnięciu z uwagi na potrzeby mieszkaniowe miasta. Podkreślić w tym miejscu należy, że nie otrzymałem odpowiedzi zarówno na złożone pisma , jak i również rozstrzygnięcia nie zostały podane do publicznej wiadomości, co narusza przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”</p> <p>-„Mój wniosek o zmianę planu zagospodarowania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p><i>przestrzennego uważam za w pełni zasadny biorąc pod uwagę szereg kryteriów: 1. Teren , który został oznaczony jako tereny rekreacyjno-zabawowe jest jednym gruntem w obszarze działki stanowiącej teren pod zabudowę jednorodzinną i znajduje się pod jedną Księgą Wieczystą 2. Opinia geologiczna jest pozytywna, przy czym jej wykonanie powodowane było planami budowy wielokondygnacyjnego budynku 3. Możliwość udziału w programie wsparcia przez PGE do 2026 roku dla usadowienia linii energetycznych w ziemi, co: wpłynie na poprawę krajobrazu przestrzennego w rejonie 4. Brak uzasadnienia z punktu widzenia użyteczności publicznej terenów zielonych do rekreacji w sąsiedztwie zabudowań jednorodzinnych, gdzie mieszkańcy zapewniają sami sobie zielony krajobraz oraz na własną rękę realizują potrzeby rekreacji na terenach zielonych 5. Grunty zostały zakupione w celu inwestycji mieszkaniowych. Brak jest zamiaru inwestowania w tereny rekreacyjne czy też kompleksy zabawowe 6. Teren stanowi integralną część terenu planowanego jako zabudowa jednorodzinna i wpisuje się naturalnie poprzez usytuowanie w tenże krajobraz stanowiąc jednolity , harmonijny ład przestrzenny 7. Pozostawienie tego terenu jako teren zieleni spowoduje widoczna dysharmonię ładu przestrzennego i chaos w krajobrazie. Już teraz jest tam składowany gruz budowlany i inne śmieci. Teren w niedalekiej przyszłości może stać się problemem porządkowym dla Miasta. 8. W projekcie zauważa się dalece idącą niesprawiedliwość , albowiem: Analiza map planu obowiązującego - z dnia 12 lutego 2009 wyraźnie wskazuje, że zmiany w planie miejscowego zagospodarowania przestrzennego dokładnie w rejonie moich działek są jak najbardziej możliwe jednak w odniesieniu do innych właścicieli.”</i></p> <p>Zachowano, za obowiązującym planem, przeznaczenie działki nr ewid. 291/34 na cele terenu zieleni urządzonej. Specyficzne warunki gruntowo-wodne, przebieg linii elektroenergetycznych oraz okoliczna zabudowa uzasadniają zachowanie dotychczasowego</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>przeznaczenia i nieuwzględnianie uwagi o zmianę przeznaczenia terenów zieleni na tereny mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub MW.</p> <p>Procedura rozpatrzenia uwag nie zobowiązuje burmistrza – jako organu rozpatrującego uwagi, do informowania osób składających wnioski lub uwagi, o sposobie ich rozpatrzenia. Stosowne rozstrzygnięcie znajduje się w aktach sprawy, do wglądu w urzędzie lub może być udostępnione na odrębny wniosek.</p>
32.			Działka nr ewid. 291/34	-	X	-	<p><b>X</b></p> <p><b>Uwaga dotycząca wykreślenie z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zapisu o kwalifikacji części terenu działki 291/34 jako tereny stacji transformatorowych.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>„wnoszę sprzeciw do obecnie istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do wyłożonego projektu, jednocześnie wnioskuję o rozpatrzenie uwzględnienie następujących uwag i zmian: (...)</i>  <i>Wykreślenie z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zapisu o kwalifikacji części terenu działki 291/34 jako tereny stacji transformatorowych, gdyż zgodnie ze Studium, takowych nie ma na wskazanej działce.”</i></p> <p>Projekt planu przewiduje dla działki nr ewid. 291/34 przeznaczenie na cele zieleni urządzonej. Nie wyznacza się odrębnego terenu dla lokalizacji stacji transformatorowych. Tylko dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci i obiektów infrastruktury technicznej, co podnosi funkcjonalność terenu i możliwość jego zagospodarowania. Wyznacza się również korytarze techniczne dla istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych, co z uwagi na to, że są to istniejące linie jest ustaleniem obowiązkowym.</p>

33.			Działka nr ewid. 291/34	-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca umożliwienia podziału gruntu o nr 291/34.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>„wnoszę sprzeciw do obecnie istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do wyłożonego projektu, jednocześnie wnioskuję o rozpatrzenie uwzględnienie następujących uwag i zmian: (...)</i>  <i>Umożliwienie podziału gruntu o nr 291/34 na mniejsze działki o wskazanej w studium wielkości ok. 700m<sup>2</sup> w celu zabudowy jednorodzinnej (MN).”</i></p> <p>Na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu uwzględniono złożoną uwagę odnoszącą się m.in. do terenu działki nr ewid. 291/34 by ustalić minimalną wielkości działek zabudowy jednorodzinnej o powierzchni 600-800 m<sup>2</sup> każda, którą to uwagę uzupełniono i zmieniono odrębnym pismem by umożliwić podział na działki 600-700m<sup>2</sup>. Aktualnym jest uzasadnienie, że biorąc pod uwagę warunki gruntowo-wodne istotna jest wielkość terenu w granicach działki, na której można zagospodarować wody opadowe i roztopowe i dlatego zachowano minimalną wielkość działki równą 700m<sup>2</sup>. Po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu, zachowuje się przyjętą minimalną wielkość działek budowlanych, z przyczyn jak wyżej.</p>
34.	25.11.2024	Poz. 22307	Obszar planu	-	X	-	X	<p><b>Uwaga dotycząca uwzględnienia w planie podłączenia nieruchomości ze zbiornikami bezodpływowymi („Szamba”) do miejskiej sieci kanalizacyjnej.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p><b>Uwaga o treści:</b>  <i>„Treść. W związku z projektem miejscowego planu</i></p>

							<p>zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego w Słubicach oraz prognozą oddziaływania na środowisko wskazującą problem złego stanu JCWP Racza Struga do Kanału Kostrzyńskiego (RW600010189685) oraz konieczność prowadzenia odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej, wnoszę o uwzględnienie w planie podłączenia nieruchomości ze zbiornikami bezodpornymi („Szamba”) do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Proszę o zaplanowanie tego działania z określeniem harmonogramu realizacji, co wpłynie na poprawę jakości środowiska, w tym ochronę wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144.”</p> <p>Uwaga wykracza poza zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym nie ustala się harmonogramu prac. Takie ustalenie wykracza również poza kompetencję Rady Miejskiej w Słubicach. Plan miejscowy przewiduje w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala doprowadzenie: do sieci kanalizacyjnej, w przypadku braku sieci kanalizacyjnej w sposób zgodny z przepisami.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH  
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanymi w ustaleniach miejscowego planu jest wykup, urządzenie oraz utrzymanie nowo wyznaczonych dróg dojazdowych, komunikacji pieszo-rowerowej oraz komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej. Wykup, urządzenie oraz utrzymanie nowo wyznaczonych komunikacji terenów: komunikacji drogowej wewnętrznej również może obciążyć budżet gminy.

2. Rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji będzie obciążała budżet gminy.

3. Budowa innych sieci niż wodociąg i kanalizacja obciąży operatorów tych sieci.

**§ 2.** 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadanie w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Słubice oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

4. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych i wieloletnich planów inwestycyjnych.

**§ 3.** 1. Finansowanie inwestycji opisanej w § 1 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/105/2025

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 27 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XLIX/566/2022 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego.

Opracowanie miejscowego planu miało na celu dostosowanie ustaleń planu do potrzeb mieszkańców miasta i gminy Słubice oraz uaktualnienie zapisów planu.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc Uchwała nr XXXI/293/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3-go Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, obszar planu został określony jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidziano sytuowanie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej: handel, bankowość, gastronomia, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, również obiekty infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni uporządkowanej oraz innych usług po sporządzeniu planu miejscowego. Z kolei w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczono sytuowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zabudowy usługowej – handel, hotelarstwo, gastronomia, bankowość, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, administracja publiczna, obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej, obiektów innych usług wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte, ostateczne, rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z ww. zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVIII/398/2021 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), Burmistrz Słubic przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Plan spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach

sąsiednich, stanowią uzupełnienie zabudowy istniejącej. Wskazano na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. Uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1411). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również potrzeby interesu publicznego i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadniania zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Zapisy planu uwzględniają potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, stąd też starano się łączyć już istniejące tereny komunikacyjne. Istnieje możliwość wykorzystania transportu zbiorowego. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie odbywać się wzdłuż terenów dróg i na terenach komunikacji pieszo-rowerowej oraz na terenach komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej.

Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest wydzielenie, wykup, urządzenie oraz utrzymanie niektórych dróg publicznych oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej oraz komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej. W części istniejących dróg istnieje również infrastruktura, jednak część z nich wymaga urządzenia z infrastrukturą włącznie. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy, głównie związanych z rozwiązaniami komunikacyjnymi.

Zatem przedmiotowy plan będzie miał wpływ na finanse publiczne gminy. Jednak niepodjęcie uchwały również wiąże się z wydatkami po stronie gminy, gdyż zabudowa i nowe zagospodarowanie będzie realizowane na podstawie obowiązującego planu. Zatem zarówno przy braku realizacji planu, jak i w przypadku jego uchwalenia, gmina byłaby i będzie obciążona pokryciem wydatków na infrastrukturę techniczną. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będzie się odbywał na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o

szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Słubice oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych. Natomiast finansowanie inwestycji gminnych podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok. Finansowanie tych inwestycji będzie odbywać się poprzez: wydatki z budżetu gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych.

W pracach planistycznych, ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Słubic. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem do kreowania zagospodarowania i zabudowy przestrzeni i w trakcie jego sporządzania jest możliwy udział społeczności lokalnej. W ocenie organu sporządzającego plan miejscowy, w interesie publicznym jest dążenie do kształtowania struktur osadniczych w oparciu o plany miejscowe. W planie miejscowym istotny jest interes jednostki, jednak ten interes jednostki jest przedkładany nad interes publiczny, którego wyrazem jest między innymi polityka przestrzenna gminy, wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice. Interes jednostki był wyważany, przy określaniu parametrów, wskaźników oraz zasad zagospodarowania. Plan miejscowy kształtuje możliwości zagospodarowania terenu nim objętego, ogranicza prawo własności terenu poprzez ustalenie przeznaczenia, jednak jest to prawnie dozwolone: wyrok NSA, sygn. II OSK 2314/11 z dnia 23 marca 2013 r.: „Naczelny Sąd Administracyjny wskazuje, że właśnie na mocy ustawy - przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - organy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów”. Ponadto należy powtórzyć iż brano pod uwagę zasadę proporcjonalności, poprzez rozważenie możliwości realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium, ustalanych funkcji i parametrów.

Wyważano normę art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r. Nr 78 poz. 483 ze zm.), zwanej dalej Konstytucją RP – zasadę równości wobec prawa: „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.” Jednak nie została ona naruszona. Zasada równości wobec prawa w akcie prawa miejscowego może zostać naruszona poprzez przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich czy też przyjmowanie różnych rozwiązań bez jakiegokolwiek zasadnej argumentacji w odniesieniu do właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji (tak: wyrok NSA z 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt: II OSK 2391/12). W przedmiotowym planie, wszyscy właściciele zostali potraktowani równo, między innymi w wyznaczonym układzie komunikacyjnym.

Należy podkreślić, iż oprócz ww. wyważania interesów brano pod uwagę to, iż w planowaniu przestrzennym, prawo własności (i użytkowania wieczystego) nie jest prawem bezwzględnym i absolutnym. Doznaje ono bowiem w określonych sytuacjach ograniczeń. Dopuszcza je Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, przy czym tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Takimi przepisami ustawowymi dającymi podstawę do ograniczenia prawa własności są m.in. regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.). Wyraźną wolą ustawodawcy było pozostawienie organom gminy uprawnienia do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym nałożeniu obowiązku przestrzegania reguł stanowienia prawa. Pamiętać należy, iż gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej. Samodzielność gminy może być bowiem realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem. Stosownie bowiem do art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, a zatem samodzielność gminy istnieje tylko w granicach prawa. Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i na podstawie prawa i nie nadużywania tego władztwa. Takie stanowisko poparte jest orzecnictwem sądowno-administracyjnym, np. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z 9 marca 2016 r., sygn. II SA/Go 1024/15. Podkreślić należy, iż plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę wykonywania prawa własności. Samodzielność gminy nie może jednak niweczyć praw jednostkowych (indywidualnych). Z powyższego wynika, iż Rada Miejska w ramach

przysługującego jej władztwa planistycznego, co do zasady uprawniona była do rozstrzygnięcia w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu poszczególnych objętych nim terenów, w tym także niezgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów położonych na tych terenach. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Miejska uprawniona była też do określenia przeznaczenia danego terenu jako tereny dróg dojazdowych, czy komunikacji drogowej wewnętrznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie nadanie konkretnych funkcji, czy wytyczanie przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych (nie ulega przy tym wątpliwości, iż w takiej sytuacji uchwała w sprawie planu miejscowego nie jest tożsama z uchwałą w sprawie zaliczenia danej drogi do kategorii dróg publicznych).

W uchwale Nr LXI/712/2023 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 października 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono aktualność posiadanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednak w celu dostosowania do aktualnych i przyszłych potrzeb mieszkańców przeprowadzono procedurę planistyczną.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Słubice. W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusje publiczne. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Konstytucji 3 Maja, ul. Drzymały i ul. Nocznickiego został skierowany przez Burmistrza Słubic do przedstawienia Radzie Miejskiej w Słubicach.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.